

K/S Nottingham Hotel, UK

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 29 31 15 95

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.06.18

Jes Venggaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 22

Selskabet

K/S Nottingham Hotel, UK
I/S EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

Hjemsted: København
CVR-nr.: 29 31 15 95
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
Kurt Kim Petersen
Jes Venggaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for K/S Nottingham Hotel, UK.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. juni 2018

Ledelsen

Bestyrelsen

Michael Kaa Andersen

Kurt Kim Petersen

Jes Venggaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejeren i K/S Nottingham Hotel, UK

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nottingham Hotel, UK for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at sikre den nødvendige likviditet, samt for de forudsætninger der er anvendt ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori de indgår, vil være istand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægge som følge heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 13. juni 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraktis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i regnskabsperioden, hvori ændringer finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringer findes, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiel usikkerhed

Långiver har i februar 2015 solgt 1. prioritetslånet til en anden långiver. Lånet fortsætter på uændrede vilkår frem til udløb. 1. prioritetsbanken har etableret cash sweep og tilbageholder således al husleje. Der er i lighed med tidligere år brud på LTV klausulen i låneaftalen, men der betales ydelse på lånet efter aftale. Selskabet indgik i 2012 en aftale med 1. prioritetsbanken med hensyn til brud på LTV klausulen. Aftalen har ingen likviditetsmæssige påvirkning, men selskabet skal betale 4% (payment in kind) til banken ved salg eller afhændelse af ejendomme.

Det er en forudsætning at selskabets kapitalejer fortsat skal stille kreditfaciliteter til rådighed til dækning af selskabets øvrige forpligtelser udover ejendomslånet.

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkast på 10,96% er dagsværdien for ejendommen 62,9 mio. kr.

En forøgelse/reducering af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres/forøges med ca. 200 t.GBP. Egenkapitalen vil ikke blive reduceret/forøget grundet tilsvarende nedskrivning af selskabets gældsforpligtigelse.

Usædvanlige forhold

Selskabet havde i årsrapport 2016 modtaget et beløb på t.GBP 3.089 (t.GBP 2.848 excl. VAT). Selskabet havde ikke modtaget information om, hvad dette beløb vedrørte, hvorfor beløbet var medtaget under anden gæld. I 2017 har selskabet modtaget information om, at den modtagne betaling vedrører godtgørelse for ophævelse af den indgåede lejeaftale omkring vedligeholdelsespligt og opsigelsestidslængden. Beløb ekskl. moms skulle have været indregnet som andre driftsindtægter i 2016. Fejlen er væsentlig for regnskabet og er derfor korrigeret som tilretning af regnskabstallene for 2016.

Årets resultat for 2016 og egenkapitalen pr. 31. december 2016 er øget med t.DKK 18.671.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 701.394 mod DKK -7.839.407 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -42.665.799.

Ejendommen er i 2015 taget i receivership af panthaver. Der henvises til note 1 omkring selskabets finansiering.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste	6.683.690	20.721.485
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	414.961	-10.286.640
Resultat af primær drift	7.098.651	10.434.845
Finansielle indtægter	2.427.835	34.377.363
³ Finansielle omkostninger	-8.825.092	-52.651.615
Årets resultat	701.394	-7.839.407
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	701.394	-7.839.407
I alt	701.394	-7.839.407

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	62.934.000	62.519.039
4	Materielle anlægsaktiver i alt	62.934.000	62.519.039
	Anlægsaktiver i alt	62.934.000	62.519.039
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	576.727	542.569
	Andre tilgodehavender	0	25.169
	Tilgodehavender i alt	576.727	567.738
	Likvide beholdninger	1.267.443	3.433.401
	Omsætningsaktiver i alt	1.844.170	4.001.139
	Aktiver i alt	64.778.170	66.520.178

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	3.306.000	3.306.000
	Overført resultat	-45.971.799	-46.673.193
	Egenkapital i alt	-42.665.799	-43.367.193
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.502.331	4.457.588
5	Anden gæld	30.543.911	30.177.909
5	Periodeafgrænsningsposter	8.532.369	9.678.230
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.578.611	44.313.727
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	793.709	793.709
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	62.934.000	62.519.039
	Anden gæld	137.649	2.260.896
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	63.865.358	65.573.644
	Gældsforpligtelser i alt	107.443.969	109.887.371
	Passiver i alt	64.778.170	66.520.178
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	3.306.000	-65.344.548	-62.038.548
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	18.671.355	18.671.355
Korrigeret saldo pr. 01.01.17	3.306.000	-46.673.193	-43.367.193
Forslag til resultatdisponering	0	701.394	701.394
Saldo pr. 31.12.17	3.306.000	-45.971.799	-42.665.799

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraktis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i regnskabsperioden, hvori ændringer finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringer findes, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiel usikkerhed

Långiver har i februar 2015 solgt 1. prioritetslånet til en anden långiver. Lånet fortsætter på uændrede vilkår frem til udløb. 1. prioritetsbanken har etableret cash sweep og tilbageholder således al husleje. Der er i lighed med tidligere år brud på LTV klausulen i låneaftalen, men der betales ydelse på lånet efter aftale. Selskabet indgik i 2012 en aftale med 1. prioritetsbanken med hensyn til brud på LTV klausulen. Aftalen har ingen likviditetsmæssige påvirkning, men selskabet skal betale 4% (payment in kind) til banken ved salg eller afhændelse af ejendomme.

Det er en forudsætning at selskabets kapitalejer fortsat skal stille kreditfaciliteter til rådighed til dækning af selskabets øvrige forpligtelser udover ejendomslånet.

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkast på 10,96% er dagsværdien for ejendommen 62,9 mio. kr.

En forøgelse/reducering af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres/forøges med ca. 200 t.GBP. Egenkapitalen vil ikke blive reduceret/forøget grundet tilsvarende nedskrivning af selskabets gældsforpligtigelse.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2017	2016
Kompensation for vedligeholdelseefterslæb	Andre driftsindtægter	0	14.257.814
		2017 DKK	2016 DKK

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	347.144	343.501
Øvrige finansielle omkostninger i alt	8.477.948	52.308.114
I alt	8.825.092	52.651.615

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	211.854.760
Kostpris pr. 31.12.17	211.854.760
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	-149.335.721
Dagsværdireguleringer i året	414.961
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	-148.920.760
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	62.934.000

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passendeperiode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige inden for ejendomsbranchen. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Afkastprocent 10,96%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse/reducering af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres/forøges med ca. 200 t.GBP. Egenkapitalen vil ikke blive reduceret/forøget grundet tilsvarende nedskrivning af selskabets gældsforpligtigelse.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.502.331	4.457.588
Anden gæld	0	0	30.543.911	30.177.909
Periodeafgrænsningsposter	793.709	5.357.534	9.326.078	10.471.939
I alt	793.709	5.357.534	44.372.320	45.107.436

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.DKK 62.934, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.17 udgør t.DKK 62.934 samt transport i lejeindtægter.

De likvide midler er hånpantsat til fordel for långiver.

7. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Proark Properties ApS, København.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2016.

Selskabet havde i årsrapport 2016 modtaget et beløb på t.GBP 3.089 (t.GBP 2.848 excl. VAT). Selskabet havde ikke modtaget information om, hvad dette beløb vedrørte, hvorfor beløbet var medtaget under anden gæld. I 2017 har selskabet modtaget information om, at den modtagne betaling vedrører godtgørelse for ophævelse af den indgåede lejeaftale omkring vedligeholdelsespligt og opsigelsestidspunktet. Beløb ekskl. moms skulle have været indregnet som andre driftsindtægter i 2016. Fejlen er væsentlig for regnskabet og er derfor korrigeret som tilretning af regnskabstallene for 2016.

Årets resultat for 2016 og egenkapitalen pr. 31. december 2016 er øget med t.DKK 18.671.

Sammenligningstal for 2016 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskab, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.