

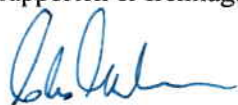
**K/S Telford Hotel, UK**  
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 31 16 25

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2018.



---

Claus Melson  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Telford Hotel, UK.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 4. juni 2018

**Bestyrelse**

  
Michael Kaa Andersen

  
Hans Christian Løbger

  
Hanne Wedell-Neergaard

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Telford Hotel, UK**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Telford Hotel, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 de særlige forhold omkring selskabets finansieringsforhold samt at selskabet har tabt kapitalen. I note 1 beskriver ledelsen at de forventer, at der ved investorindbetalinger opnås tilstrækkelig likviditet til betaling af selskabets forpligtelser udover ejendoms lån.

#### **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 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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 regnskabsbrugere 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

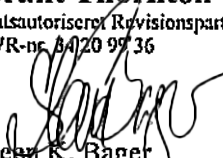
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

København, den 4. juni 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 8020 9936



Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28679

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Telford Hotel, UK c/o EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 31 16 25 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael Kaa Andersen Hans Christian Løbger Hanne Wedell-Neergaard
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Telford Hotel, UK
<b>Administrator</b>	I/S EjendomsInvest
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investerings ejendommen 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 afkastkrav på 10,90 % er dagsværdien for ejendommen 77,3 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 1,6 mio. kr.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 6.279 t.kr. mod 29.010 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -370 t.kr. mod 3.002 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabets egenkapital udgør herefter -764 t.kr.

Ejendommen er i 2015 taget i receivership af panthaver. Der henvises til note 1 omkring selskabets finansiering. Ledelsen forventer afklaring på selskabets fremtid i løbet af 2018.

Selskabet havde i årsrapport 2016 modtaget et beløb på t.GBP 2.747 (t.GBT 2.453 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 modtagende betaling vedrører godtgørelse for ophævelse af den indgåede lejeaftale omkring vedligeholdelsespligt og opsigelsestidslængden. Beløbet 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.kr. 21.300.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.278.771</b>	<b>29.009.682</b>
2 Andre finansielle indtægter	5.598.127	26.116.831
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-8.838.540</u>	<u>-39.408.730</u>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>3.038.358</b>	<b>15.717.783</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-3.408.720</u>	<u>-12.715.430</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-370.362</u></b>	<b><u>3.002.353</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	3.002.353
Disponeret fra overført resultat	<u>-370.362</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-370.362</u></b>	<b><u>3.002.353</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	73.842.561	77.280.481
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>73.842.561</u>	<u>77.280.481</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>73.842.561</u>	<u>77.280.481</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	606.550	603.568
Andre tilgodehavender	56.268	80.284
Periodeafgrænsningsposter	7.597	32.916
Tilgodehavender i alt	<u>670.415</u>	<u>716.768</u>
Likvide beholdninger	<u>1.860.515</u>	<u>4.882.898</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.530.930</u>	<u>5.599.666</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>76.373.491</u>	<u>82.880.147</u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Kontant andel af stamkapital	46.116.416	46.116.416
7	Overført resultat	-46.880.292	-45.793.654
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-763.876</b>	<b>322.762</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Pantebreve	3.000.000	3.000.000
	ApS Komplementarselskabet Telford Hotel, UK	115.993	115.549
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.115.993</u>	<u>3.115.549</u>
8	Gældsforpligtelser	73.842.561	77.280.481
	Anden gæld	178.813	2.161.355
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>74.021.374</u>	<u>79.441.836</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>77.137.367</b>	<b>82.557.385</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>76.373.491</b>	<b>82.880.147</b>
1	Finansiering og likviditet		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

---

### 1. Finansiering og likviditet

1. prioritetsbanken har taget ejendommen i receivership 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. prioritetsbank med hensyn til brud på LTV klausulen. Aftalen har ingen likviditetsmæssig påvirkning, men der tilskrives årligt 4 % payment in kind renter, som betales ved salg eller afhændelse af ejendommen. Ejendommen er i 2015 taget i receivership.

Selskabets kapital er tabt, og jf. ovenfor arbejdes der for afhændelse af selskabets ejendom.

For at sikre selskabets likviditet skal selskabets investorer fortsat foretage investorindskud til dækning af selskabets forpligtigelser udover ejendoms lån.

	2017 kr.	2016 kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Diverse valutakursreguleringer	232.682	4.475.612
Kursgevinster på lån	5.365.445	21.641.219
	<u>5.598.127</u>	<u>26.116.831</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Receivership, nedskrivning som følge af non-recourse bestemmelsen	933.393	20.914.004
Andre finansielle omkostninger	7.905.147	39.408.730
	<u>8.838.540</u>	<u>39.408.730</u>
<b>4. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering ejendom	-3.408.720	-12.715.430
	<u>-3.408.720</u>	<u>-12.715.430</u>

## Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	<u>251.760.759</u>	<u>251.760.759</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>251.760.759</u></b>	<b><u>251.760.759</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-174.480.278	-161.764.848
Årets regulering til dagsværdi	-839.120	0
Årets valutakursregulering	<u>-2.598.800</u>	<u>-12.715.430</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>-177.918.198</u></b>	<b><u>-174.480.278</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>73.842.561</u></b>	<b><u>77.280.481</u></b>
<b>Ejendomsværdi GBP</b>	<b><u>8.800.000</u></b>	<b><u>8.900.000</u></b>

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 passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	10,90
---------------	-------

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 af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 1.678 t.kr. Egenkapitalen vil ikke blive reduceret grundet tilsvarende nedskrivning af selskabets gældsforpligtigelse.

## Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.		
<b>6. Kontant andel af stamkapital</b>				
Kontant andel af stamkapital 1. januar 2017	46.116.416	45.651.416		
Årets investorindbetalinger	0	465.000		
	<u>46.116.416</u>	<u>46.116.416</u>		
100 kommanditanparter á DKK 1.450.000	145.000.000	145.000.000		
	<u>145.000.000</u>	<u>145.000.000</u>		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-3.012</u>	<u>5.764</u>		
Egne kommanditanparter i stk.	<u>44</u>	<u>44</u>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2017	-45.793.654	-48.796.007		
Kursregulering, væsentlig fejl	-716.276	0		
Årets overførte overskud eller underskud	-370.362	3.002.353		
	<u>-46.880.292</u>	<u>-45.793.654</u>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.
Pantebreve	0	0	3.000.000	3.000.000
Gæld til pengeinstitutter	73.842.561	0	73.842.561	77.280.481
	<u>73.842.561</u>	<u>0</u>	<u>76.842.561</u>	<u>80.280.481</u>

**Noter**

---

	31/12 2017	31/12 2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Oversigt på lån pr. 31. december 2017, herunder nedskrivning som følge af non-recourse bestemmelsen		
1. prioritet, GBP	122.938.410	131.528.688
Skyldige renter	31.248.309	27.029.344
Nedskrivning som følge af non-recourse bestemmelsen	<u>-80.344.158</u>	<u>-81.277.551</u>
	<u>73.842.561</u>	<u>77.280.481</u>

Gælden som er omfattet af non-recourse bestemmelsen udgør t.GBP 18.375 (t.DKK 154.187), som er nedskrevet til t.GBP 8.800 (t.DKK 73.842)

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 154.187 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 73.842 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Telford Hotel, UK er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Væsentlig fejl**

Selskabet havde i årsrapport 2016 modtaget et beløb på t.GBP 2.747 (t.GBT 2.453 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 modtagende betaling vedrører godtgørelse for ophævelse af den indgåede lejeaftale omkring vedligeholdelsespligt og opsigelseslængden. Beløbet 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.kr. 21.300.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.