

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

CVR-nr. 29 31 16 25

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den



Ulrik Sørensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. marts 2017

### Bestyrelse

  
Michael Kaa Andersen

  
Hans Christian Løbger

  
Hanne Wedell-Neergaard

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Afkræftende konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Telford Hotel, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for afkræftende konklusion**

Der er under anden gæld indarbejdet en forpligtigelse på GBP 2.747.000, som er en indbetaling der ikke har kunnet relateres til selskabet. Vi har ikke modtaget dokumentation på at posten vedrørende selskabet og hvor beløb er kommet fra, hvorfor vi tager forbehold herfor.

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 afkræftende 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.

#### **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.

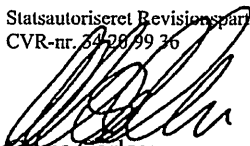
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 15. marts 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 28 99 36



Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor

## 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**

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 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. 0,9 mio. kr.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 7.710 t.kr. mod 8.991 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -18.298 t.kr. mod -1.637 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter -20.771 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 2017.

Selskabet har i december 2016 modtaget et beløb på kGBP 2.747. Beløbet er indbetalt på selskabets lån fra 1. prioritetsbanken. Selskabet har ikke modtaget information om, hvad dette beløb vedrører, hvorfor beløbet er medtaget som anden gæld.



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

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.709.792</b>	<b>8.990.946</b>
2 Andre finansielle indtægter	26.116.831	103
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-39.408.730</u>	<u>-37.033.433</u>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>-5.582.107</b>	<b>-28.042.384</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-12.715.430</u>	<u>26.405.155</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-18.297.537</u></b>	<b><u>-1.637.229</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-18.297.537</u>	<u>-1.637.229</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-18.297.537</u></b>	<b><u>-1.637.229</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	77.280.481	89.995.911
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>77.280.481</u>	<u>89.995.911</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>77.280.481</u></b>	<b><u>89.995.911</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	530.348	593.575
	Periodeafgrænsningsposter	636.484	608.557
	Tilgodehavender i alt	<u>1.166.832</u>	<u>1.202.132</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.882.898</u>	<u>1.165.496</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.049.730</u></b>	<b><u>2.367.628</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>83.330.211</u></b>	<b><u>92.363.539</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>Egenkapital</b>		
6	Kontant andel af stamkapitalen	46.116.416	45.651.416
7	Overført resultat	<u>-67.093.544</u>	<u>-48.796.007</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-20.977.128</b></u>	<u><b>-3.144.591</b></u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	Pantebreve	3.000.000	3.000.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>115.549</u>	<u>102.191</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.115.549</u>	<u>3.102.191</u>
9	Gældsforpligtelser	77.280.481	89.995.910
	Anden gæld	<u>23.911.309</u>	<u>2.410.029</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>101.191.790</u>	<u>92.405.939</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>104.307.339</b></u>	<u><b>95.508.130</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>83.330.211</b></u>	<u><b>92.363.539</b></u>

1 Finansiering og likviditet

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

## 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 selskabet skal til banken betale 4% (payment in kind) ved salg eller afhændelse af ejendommen.

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.

Selskabet har i december 2016 modtaget et beløb på kGBP 2.747. Beløbet er indbetalt på selskabets lån fra 1. prioritetsbanken. Selskabet har ikke modtaget information om, hvad dette beløb vedrører, hvorfor beløbet er medtaget som anden gæld.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	0	103
Diverse valutakursreguleringer	4.475.612	0
Kursgevinster på lån	21.641.219	0
	<u><b>26.116.831</b></u>	<u><b>103</b></u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Receivership, nedskrivning som følge af non-recourse bestemmelsen	20.914.004	0
Andre finansielle omkostninger	18.494.726	37.033.433
	<u><b>39.408.730</b></u>	<u><b>37.033.433</b></u>

**Noter**

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>4. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Kursregulering ejendom	-12.715.430	5.312.410
Værdiregulering gæld	0	26.405.155
Kursregulering gæld	0	-5.312.410
Nedskrivning SWAP	0	-6.296.822
Værdiregulering renteswap	0	6.296.822
	<u><b>-12.715.430</b></u>	<u><b>26.405.155</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	<u>251.760.759</u>	<u>251.760.759</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>251.760.759</u></b>	<b><u>251.760.759</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-161.764.848	-167.077.258
Årets valutakursregulering	<u>-12.715.430</u>	<u>5.312.410</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b><u>-174.480.278</u></b>	<b><u>-161.764.848</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>77.280.481</u></b>	<b><u>89.995.911</u></b>
<b>Ejendomsværdi GBP</b>	<b><u>8.900.000</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. 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	10,90
---------------	-------

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 868 t.kr. Egenkapitalen vil ikke blive reduceret grundet tilsvarende nedskrivning af selskabets gældsforpligtigelse.

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2016	45.651.416	45.150.416
Årets investorindbetalinger	<u>465.000</u>	<u>501.000</u>
	<b><u>46.116.416</u></b>	<b><u>45.651.416</u></b>
100 kommanditanparter á DKK 1.450.000	<u>145.000.000</u>	<u>145.000.000</u>
	<b><u>145.000.000</u></b>	<b><u>145.000.000</u></b>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-374.592</u>	<u>-56.153</u>
Egne kommanditanparter i stk.	<u>44</u>	<u>44</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-48.796.007	-47.158.778
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-18.297.537</u>	<u>-1.637.229</u>
	<b><u>-67.093.544</u></b>	<b><u>-48.796.007</u></b>
<b>8. Pantebreve</b>		
Gældsbrev, investorer	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>

**Noter****9. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Pantebreve	0	0	3.000.000	3.000.000
Gæld til pengeinstitutter	<u>77.280.481</u>	<u>0</u>	<u>77.280.481</u>	<u>89.995.910</u>
	<b><u>77.280.481</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>80.280.481</u></b>	<b><u>92.995.910</u></b>

Oversigt på lån pr. 31. december 2016, herunder nedskrivning som følge af non-recourse bestemmelsen

1. prioritet, GBP	131.528.688	169.586.149
Skyldige renter	27.029.344	32.844.676
Renteswap-forpligtigelse	0	3.502.007
Nedskrivning som følge af non-recourse bestemmelsen	<u>-81.277.551</u>	<u>-115.936.922</u>
	<b><u>77.280.481</u></b>	<b><u>89.995.910</u></b>

Gælden som er omfattet af non-recourse bestemmelsen udgør t.GBP 18.260 (t.DKK 158.558), som er nedskrevet til t.GBP 8.900 (t.DKK 77.280)

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 158.558 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 77.280 t.kr.

**11. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 30. september 2017.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Telford Hotel, UK er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelserne er fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015.

Der er som følge af anvendelsen af overgangsreglerne ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnt område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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.

### **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 finansiell post.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Reguleringen af dagsværdi indregnes via egenkapitalen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger mm.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 nominel værdi.