

**K/S Focus-Bromsgrove**  
c/o Talpilot ApS, Prinsessegade 18, kl., 1422 København K

**CVR-nr. 29 93 16 58**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024.

---

**Kenneth M. MacAlpine**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Focus-Bromsgrove.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. april 2024

### Bestyrelse

Jakob Lee Jensen

Pernille Teilmann Aalund

Marius Brandt-Møller

Ole Lahm

Trine Røssel

Pia Susan Christiansen Gullitsø

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til i K/S Focus-Bromsgrove**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus-Bromsgrove for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Selskabets ejendom er finansieret ved at 1. prioritetslån hos West Bromwich samt via lån hos Talpilot ApS. 1. prioritetslån hos West Bromwich skulle have været refinansieret i sommeren 2017, men det har ikke været muligt at opnå en aftale om refinansiering med West Bromwich. Da West Bromwich har ladet lånet fortsætte på uændrede vilkår, er det ledelsens opfattelse af 1. prioriteten West Bromwich vil fortsætte lånet på samme vilkår.

Hvis forudsætningen ikke holder og West Bromwich opsiger lånet kan K/S Fokus-Bromsgrove ikke anses som en going concern. Der henvises til ledelsens omtale i note 1.

Der er derfor en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift at West Bromwich fortsætter på samme vilkår som hidtil.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 1 om "usikkerhed omindregning og måling", hvor ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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.

### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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 noteplysningerne, 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.

København, den 19. april 2024

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Christoffer Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34277

Søren Tholle  
Statsautoriseret revisor  
mne27764

## Virksomhedsoplysninger

---

### Virksomheden

K/S Focus-Bromsgrove  
c/o Talpilot ApS  
Prinsessegade 18, kl.  
1422 København K

CVR-nr.: 29 93 16 58  
Stiftet: 1. september 2006  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Jakob Lee Jensen  
Pernille Teilmann Aalund  
Marius Brandt-Møller  
Ole Lahm  
Trine Røssel  
Pia Susan Christiansen Gullitsø

### Revision

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhversejendommen, der er erhvervet i 2006 og er beliggende 37 High Street, Bromsgrove B61 8AN, UK.

### Usædvanlige forhold

Selskabets lejeaftale med selskabets lejer udløb december 2019. Der er indgået en ny aftale med den samme lejer dog til en væsentlig lavere leje. Lejer dækker de løbende omkostninger i selskabet i England med det nuværende renteniveau.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af aktiver og passiver henvises til noter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 686.072 kr. mod 661.293 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -373.615 kr. mod -1.409.267 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negative egenkapital på t.kr. 12.948 mod t.kr. 12.768 pr. 31. december 2022.

### Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 74 andele fordelt på 8 kommandidister.

### Den forventede udvikling

Selskabet forventer et resultat for det næste regnskabår indenfor rammerne af de aflagte budgetter.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning	686.072	661.293
2 Andre eksterne omkostninger	-129.601	-99.543
Værdiregulering af investeringsejendomme	935.467	-2.325.961
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.491.938</b>	<b>-1.764.211</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-258.700	-258.700
Dagsværdiregulering af gæld	-482.969	1.167.333
<b>Driftsresultat</b>	<b>750.269</b>	<b>-855.578</b>
5 Andre finansielle indtægter	75.844	7.123
6 Øvrige finansielle omkostninger	-1.199.728	-560.812
<b>Resultat før skat</b>	<b>-373.615</b>	<b>-1.409.267</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-373.615</b>	<b>-1.409.267</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	0
Disponeret fra overført resultat	-373.615	-1.409.267
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-373.615</b>	<b>-1.409.267</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
7 Investeringsejendomme	8.726.387	8.049.620
Materielle anlægsaktiver i alt	8.726.387	8.049.620
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.726.387</b>	<b>8.049.620</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
8 Andre tilgodehavender	176.441	172.613
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	42.060	34.260
Tilgodehavender i alt	218.501	206.873
9 Likvide beholdninger	69.899	218.440
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>288.400</b>	<b>425.313</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.014.787</b>	<b>8.474.933</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	23.701.000	23.701.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	2.868.333	2.206.833
Vedtægtsmæssige reserver	-2.868.333	-2.206.833
Overført resultat	-36.649.070	-36.469.015
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-12.948.070</b>	<b>-12.768.015</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til tilknyttede virksomheder	128.351	127.338
Langfristede gældsforpligtelser i alt	128.351	127.338
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Gæld til pengeinstitutter	21.639.969	20.566.274
11 Anden gæld	194.537	549.336
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.834.506	21.115.610
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.962.857</b>	<b>21.242.948</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.014.787</b>	<b>8.474.933</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 12 Oplysninger om dagsværdi
- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 1. Usikkerhed om going concern

Ejendommen er finansieret ved et 1. prioritetslån hos West Bromwich samt via lån hos Talpilot ApS. 1. prioritetslån hos West Bromwich skulle have været refinansieret i sommeren 2017. Det har ikke været muligt at opnå en aftale om refinansiering med West Bromwich. 1. prioriteten West Bromwich har transport i huslejeindtægten og hele indtægten går til at dække de direkte omkostninger til ejendommen og afdrag på 1. prioritetslån hos West Bromwich. Da West Bromwich har ladet lånet fortsætte på uændrede vilkår er det ledelsens opfattelse at 1. prioriteten West Bromwich vil fortsætte lånet på samme vilkår, og K/S Focus-Bromsgrove har tilstrækkelig likviditet til at gennemføre driften i 2023.

Der vil blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift af danske forhold. Der er i 2024 budgetteret med investorbetaling på i alt 44 t.kr. til at sikre den fremadrettede likviditet i K/S Focus-Bromsgrove.

Hvis disse forudsætninger ikke holder og West Bromwich opsiger lånet og/eller investorer ikke indskyder den nødvendige likviditet kan K/S Focus-Bromsgrove ikke anses som en going concern.

### Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der blev i regnskabsåret 2019 indgået en ny huslejeaftale for en 5-årig periode. Ledelsen forventer at kunne forhandle en bedre aftale når denne 5-årige midlertidige aftale udløbet. Samtidig er markedet i England stadig påvirket af Brexit, og værdiansættelsen er derfor forbundet med betydelig usikkerhed.

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationsomkostninger, jf. note 3	129.601	99.543
	<b><u>129.601</u></b>	<b><u>99.543</u></b>
<b>3. Administrationsomkostninger</b>		
Gebyrer bank	1.582	1.138
Revision, Danmark	20.000	19.500
Tax Return i UK	12.500	12.500
LPA Receiver	95.519	66.405
	<b><u>129.601</u></b>	<b><u>99.543</u></b>
<b>4. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	1.591	0
Kursregulering	74.253	7.123
	<b><u>75.844</u></b>	<b><u>7.123</u></b>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.288	1.277
Andre finansielle omkostninger	1.198.440	559.535
	<b><u>1.199.728</u></b>	<b><u>560.812</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	51.202.653	51.202.653
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>51.202.653</b>	<b>51.202.653</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-43.153.033	-40.568.371
Omregning til valutakurs 31. december 2023	935.467	-2.325.962
Årets regulering til dagsværdi	-258.700	-258.700
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>-42.476.266</b>	<b>-43.153.033</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>8.726.387</b>	<b>8.049.620</b>
<p>Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi på baggrund af en valuarvurdering fra 2015. Ejendommens værdi er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger.</p> <p>Oprindelig lejekontrakten med nuværende lejer udløb december 2019. Der er indgået en ny midlertidig 5 årig aftale til en markant lavere husleje som udløber 31. december 2024.</p>		
<b>8. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	4.923	4.923
Tilgodehavende husleje	171.518	167.690
	<b>176.441</b>	<b>172.613</b>
<b>9. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank	66.587	215.128
Nectar Asset Management	3.312	3.312
	<b>69.899</b>	<b>218.440</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>10. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	128.351	127.338
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>128.351</u></b>	<b><u>127.338</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>128.351</u>	<u>127.338</u>
<b>11. Anden gæld</b>		
Skyldig moms, UK	151.737	151.737
2. prioritet - Talpilot ApS	10.000	345.876
Hensat renter Talpilot ApS	300	1.181
Tax Return i UK	32.500	27.792
Skyldig VAT i UK	<u>0</u>	<u>22.750</u>
	<b><u>194.537</u></b>	<b><u>549.336</u></b>
<b>12. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>8.726.387</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>935.467</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		<u>0</u>

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom er beliggende på lejet grund. Lejeaftalen er uopsigelig frem til 2073.

#### Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. t.kr. 21.640 er der deponeret pant i kommanditselskabets ejendom, transport i lejeindtægter samt pant i investorernes resthæftelse.

Hæftelsen er over for långiver maksimeret til kr. 300.000 pr. andel, dog aldrig højere end den gældende resthæftelse pr. andel.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Focus-Bromsgrove 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.

Som omtalt i ledelsesberetningen er forudsætningen om fortsat drift ikke opfyldt. Aktiver og forpligtelser er derfor jævnfør gældende regnskabspraksis målt til forventede realisationsværdier.

Samtlige værdireguleringer af aktiver og forpligtelser samt afledte driftsposteringer er som følge heraf indregnet i resultatopgørelsen, herunder forventede tab, diverse afhændelsesomkostninger, gebyrer mv.

### 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 finansiel 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration og tab på debitorer.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **Skat af årets resultat**

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Resultatet ingår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

### Balancen

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af 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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen benævnt "Krav på indbetaling af virksomhedskapital".

Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

### 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 svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.