

---

# ***K/S Hjørring Retail***

Ewaldsgade 7, 2200 København N

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 30 27 92 39

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/03 2020

Thomas Borg  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Hjørring Retail.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2020

## Bestyrelse

Peter Søby Nielsen  
formand

Anna Grethe Kræmmergaard

Erik Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Hjørring Retail

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hjørring Retail for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med de forfalder. Vi henviser til note 1 "Going concern", hvoraf det fremgår, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Dette forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Ringsted, den 30. marts 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Ferass Hamade

statsautoriseret revisor

mne35441

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Hjørring Retail  
Ewaldsgade 7  
2200 København N

CVR-nr.: 30 27 92 39  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. februar 2007  
Hjemstedskommune: København

### Komplementar

ApS Komplementarselskabet Hjørring Retail  
c/o Nectar Management A/S  
Ewaldsgade 7  
DK-2200 København N

### Bestyrelse

Peter Søby Nielsen, formand  
Anna Grethe Kræmmergaard  
Erik Jensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

## Udvikling i året

Årets resultat er tilfredsstillende.

Ejendommen har i 2019 været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Der henvises til note 1 og 2 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, herunder forudsætninger for selskabets fortsatte drift.

## Forventninger for det kommende år

Ledelsens forventninger til fremtiden bliver påvirket negativt som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltag som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. ogsåomtalen af begivenheder efter balancedagen nedenfor. Før Covid-19 udbruddet forventede ledelsen et resultat på 3.599 t.kr. Ledelsen forventer, at blive påvirket af tiltagene og situationen. Det er dog endnu fortidligt at udtale sig om hvor store de negative konsekvenser bliver for selskabets forventninger.

## Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>4.885.306</b>	<b>4.868.625</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	-590.443	251.733
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>4.294.863</b>	<b>5.120.358</b>
Finansielle indtægter	5	126.875	126.875
Finansielle omkostninger	6	-2.466.609	-2.607.995
<b>Årets resultat</b>		<b>1.955.129</b>	<b>2.639.238</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.955.129	2.639.238
		<b>1.955.129</b>	<b>2.639.238</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendom		78.361.290	78.951.733
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>78.361.290</b>	<b>78.951.733</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>78.361.290</b>	<b>78.951.733</b>
Andre tilgodehavender		54.979	114.376
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.979</b>	<b>114.376</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>54.979</b>	<b>114.376</b>
<b>Aktiver</b>		<b>78.416.269</b>	<b>79.066.109</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Kommanditkapital		43.000.000	43.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		-23.135.500	-24.985.500
Overført resultat		-17.047.682	-19.002.811
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>2.816.818</b>	<b>-988.311</b>
Kreditinstitutter		68.187.217	71.755.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>68.187.217</b>	<b>71.755.125</b>
Kreditinstitutter	9	5.608.616	6.279.197
Anden gæld		1.803.618	1.916.703
Periodeafgrænsningsposter		0	103.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.412.234</b>	<b>8.299.295</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>75.599.451</b>	<b>80.054.420</b>
<b>Passiver</b>		<b>78.416.269</b>	<b>79.066.109</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Usædvanlige forhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorerens mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabets likviditetsmæssige situation og selskabets drift for det kommende år er sikret ved den eksisterende finansiering samt investorindbetaling, som er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2020 på TDKK 1.200.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Usædvanlige forhold

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det danske ejendomsmarked, samt at der ikke foreligger en ekstern uafhængig vurdering af ejendommen.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normale budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 7,75% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

## 4 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

	2019 DKK	2018 DKK
	-590.443	251.733
	<b>-590.443</b>	<b>251.733</b>

## 5 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	126.875	126.875
	<b>126.875</b>	<b>126.875</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.466.609	2.607.995
	<b>2.466.609</b>	<b>2.607.995</b>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendom DKK
Kostpris 1. januar		105.825.670
Kostpris 31. december		105.825.670
Værdireguleringer 1. januar		-26.873.937
Årets værdireguleringer		-590.443
Værdireguleringer 31. december		-27.464.380
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>78.361.290</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, baseret på en afkastbaseret model.

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	78.361.290	78.951.733
Budgetperiode	2020	2019
Diskonteringsrente	7,75	7,5

## Noter til årsregnskabet

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendom vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendom i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	7,3	7,8	8,3
Dagsværdi	83.765.517	78.361.290	73.612.121
Ændring i dagsværdi	5.404.227	0	-4.749.169

### 8 Egenkapital

	Kommanditkapital al DKK	Ikke indbetalt selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	43.000.000	-24.985.500	-19.002.811	-988.311
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	1.850.000	0	1.850.000
Årets resultat	0	0	1.955.129	1.955.129
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>43.000.000</b>	<b>-23.135.500</b>	<b>-17.047.682</b>	<b>2.816.818</b>

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementarselskabet Hjørring Retail der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	54.085.615	51.453.415
Mellem 1 og 5 år	14.101.602	20.301.710
Langfristet del	<u>68.187.217</u>	<u>71.755.125</u>
Inden for 1 år	3.441.033	4.908.040
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.167.583	1.371.157
Kortfristet del	<u>5.608.616</u>	<u>6.279.197</u>
	<b><u>73.795.833</u></b>	<b><u>78.034.322</u></b>



# Noter til årsregnskabet

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 73.796 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt tDKK 75.000.

Endvidere har kommanditisterne afgivet selvskyldnerkaution overfor 3. prioriteten.

### Kontraktlige forpligtelser

Komanditselskabet har indgået ejendoms- og selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre 31. december 2019.

Honoraret i opsigelsesperioden udgør:

Inden for 1 år	85.000	85.000
	<u>85.000</u>	<u>85.000</u>

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hjørring Retail for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

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

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

### Balancen

#### Investerings ejendom

Investerings ejendom udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendom måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendom omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendom til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.