

KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST

Pilestræde 40B, 1
1112 København K
CVR-nr. 30583590

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.06.2017

Dirigent

Navn: Kenneth Møller Wallin

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST

Pilestræde 40B, 1

1112 København K

CVR-nr.: 30583590

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Kenneth Møller Wallin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21.06.2017

Direktion

Kenneth Møller Wallin

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der pågår forhandlinger med selskabets bankforbindelse om opnåelse af tilstrækkelig likviditetsberedskab. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte likviditetsberedskab opnås. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først at foreligge i løbet af sommeren 2017. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at likviditetsberedskabet opnås, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Som anført i note 1 indikerer dette, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 21.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.408 t.kr. før dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom. Selskabets investeringsejendom er i regnskabsåret nedskrevet med 23 mio. kr. og årets resultat er som følge heraf negativt med 21.592 t.kr. , hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende.

Selskabets har pr. 31.12.2016 tabt hele sin kapital, som er negativ med 7.564 t.kr. Det er ledelsens forventning af egenkapital bliver reetableret via den fremtidige drift.

For regnskabsåret 2017 forventes igen et positivt resultat.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en forøgelse af driftsresultatet på 28 t.kr. Indvikningen udgør endvidere en forøgelse af af årets resultat før skat på 28 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 28 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 28 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende præsentation af dagsværdiregulering på sikringsinstrumentet. Selskabet præsenterer nu dagsværdireguleringen direkte på egenkapitalen mod tidligere som en regulering via resultatopgørelsen. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en reduktion af driftsresultatet på 3.391 t.kr. Indvikningen udgør endvidere en reduktion af af årets resultat før skat på 3.391 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat er reduceret med 3.391 t.kr. Balancesummen og egenkapitalen er uændret.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum. Depositum indregnes nu efter forfald tiden på lejekontrakterne, som følge heraf er posten blevet reklassificeret til kortfristede gæld. Sammenligningstillene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt resultat, balance eller egenkapitalen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der pågår forhandlinger omkring selskabets finansiering. Afdragsfriheden på selskabets prioritetsgæld udløber i 2017 og der skal stadig afdrages på selskabets gæld iøvrigt. Selskabet har startet dialogen med flere kreditinstitutter om en samlet løsning. Det er ledelsens forventning, at der vil blive fundet en løsning i løbet af sommeren 2017 og regnskabet er som følge heraf aflagt efter fortsat drift. Selskabet skal indtil videre afdrage overskydende likviditet i henhold til udarbejdet budget. Der er budgetteret med en rente på 5,7% på selskabets prioritetsgæld og en rente på 6,22% på valutalånet. Selskabets bankforbindelse er bekendt med selskabets økonomiske og likviditetsmæssige situation, men presser på for en holdbar løsning i fremtiden. Selskabets investorer har stadig en restshæftelse på 29,7 mio.kr.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhed
s-
kapital
kr.Ikke
indbetalt
registreret
kapital
kr.Overkurs
ved
emission
kr.**Resultatopgørelse for 2016**

Nettoomsætning	8.526.321	8.359.138
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(23.000.000)	0
Andre eksterne omkostninger	<u>(75.627)</u>	<u>(102.394)</u>
Driftsresultat	(14.549.306)	8.256.744
Andre finansielle indtægter	131.244	2.737.681
Andre finansielle omkostninger	2 <u>(7.173.843)</u>	<u>(5.882.941)</u>
Årets resultat	<u>(21.591.905)</u>	<u>5.111.484</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>(21.591.905)</u>	<u>5.111.484</u>
	<u>(21.591.905)</u>	<u>5.111.484</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		100.000.000	123.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	100.000.000	123.000.000
Anlægsaktiver		100.000.000	123.000.000
Andre tilgodehavender		945.268	0
Periodeafgrænsningsposter		8.313	8.313
Tilgodehavender		953.581	8.313
Likvide beholdninger		1.860.691	2.142.024
Omsætningsaktiver		2.814.272	2.150.337
Aktiver		102.814.272	125.150.337

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		17.793.600	17.061.300
Overført overskud eller underskud		<u>(25.357.439)</u>	<u>(7.156.256)</u>
Egenkapital		<u>(7.563.839)</u>	<u>9.905.044</u>
Gæld til realkreditinstitutter		69.540.702	73.236.601
Deposita		<u>2.131.580</u>	<u>2.074.338</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>71.672.282</u>	<u>75.310.939</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.659.298	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		26.197.028	32.078.738
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.761.837	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.731	80.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		231.344	215.594
Anden gæld		<u>5.757.591</u>	<u>7.560.022</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>38.705.829</u>	<u>39.934.354</u>
Gældsforpligtelser		<u>110.378.111</u>	<u>115.245.293</u>
Passiver		<u>102.814.272</u>	<u>125.150.337</u>
Going concern	1		
Finansielle instrumenter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	17.061.300	(7.156.256)	9.905.044
Kapitalforhøjelse	732.300	0	732.300
Værdireguleringer	0	3.390.722	3.390.722
Årets resultat	0	(21.591.905)	(21.591.905)
Egenkapital ultimo	17.793.600	(25.357.439)	(7.563.839)

Noter

1. Going concern

Der pågår forhandlinger omkring selskabets finansiering. Afdragsfriheden på selskabets prioritetsgæld udløber i 2017 og der skal stadig afdrages på selskabets gæld iøvrigt. Selskabet har startet dialogen med flere kreditinstitutter om en samlet løsning. Det er ledelsens forventning, at der vil blive fundet en løsning i løbet af sommeren 2017 og regnskabet er som følge heraf aflagt efter fortsat drift. Selskabet skal indtil videre afdrage overskydende likviditet i henhold til udarbejdet budget. Der er budgetteret med en rente på 5,7% på selskabets prioritetsgæld og en rente på 6,22% på valutalånet. Selskabets bankforbindelse er bekendt med selskabets økonomiske og likviditetsmæssige situation, men presser på for en holdbar løsning i fremtiden. Selskabets investorer har stadig en restshæftelse på 29,7 mio.kr.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	24.872	23.144
Renteomkostninger i øvrigt	7.147.948	5.763.850
Valutakursreguleringer	0	94.421
Øvrige finansielle omkostninger	1.023	1.526
	7.173.843	5.882.941
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		123.484.000
Kostpris ultimo		123.484.000
Dagsværdireguleringer primo		(484.000)
Årets dagsværdireguleringer		(23.000.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		(23.484.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		100.000.000

Selskabets investeringsejendom består af en industri- og logistikejendomme på i alt 17.155 m² beliggende i Vejenområdet. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

På industri- og logistikejendommen beliggende i Vejenområdet er anvendt en diskonteringsfaktor på 8,4 %, som sidste år var 7,1 %. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 8,4 % pr. 31.12.2016 (7,1 % pr. 31.12.2015).

Noter

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,4 mio. kr. og en reduktion af diskonteringsfaktoren med 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 5,9 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 5, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation). Industri- og logistikejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 5.829 kr. pr. m².

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3.659.298	69.540.702	54.745.533
Deposita	0	2.131.580	0
	3.659.298	71.672.282	54.745.533

5. Finansielle instrumenter

Oplysning om renteswap indgået til sikring af fast rente

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 3.650 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på 73,2 mio. kr. og sikrer en fast rente på 5,16 % i restløbetiden på 1 år. Differencerente i henhold til renteswappen afregnes kvartalvis.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 40 mio. kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 123 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en forøgelse af driftsresultatet på 28 t.kr. Indvikningen udgør endvidere en forøgelse af af årets resultat før skat på 28 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 28 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 28 t.kr.

Regulering af dagsværdiregulering på sikringsinstrumenter

Dagsværdireguleringen af finansielle forpligtelser af gæld tilknyttet et sikringsinstrument på investerings- ejendomme indregnes nu direkte på egenkapitalen. Tidligere blev dagsværdireguleringen af sikringsinstrumenteret indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser sker praksis ændringen uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende præsentation af dagsværdiregulering på sikringsinstrumentet. Selskabet præsenterer nu dagsværdireguleringen direkte på egenkapitalen mod tidligere som en regulering via resultatopgørelsen. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en reduktion af driftsresultatet på 3.391 t.kr. Indvikningen udgør endvidere en reduktion af af årets resultat før skat på 3.391 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat er reduceret med 3.391 t.kr. Balancesummen og egenkapitalen er uændret.

Anvendt regnskabspraksis

Depositum

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum. Depositum indregnes nu efter forfald tiden på lejekontrakterne, som følge heraf er posten blevet reklassificeret til langfristede gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt resultat, balance eller egenkapitalen.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 5 år, inklusive lejestigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.