

---

# ***EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S***

c/o EjendomsSelskabet Norden A/S  
Hauser Plads 32, 1. sal, 1127 København K

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 30 58 74 05

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/1 2019

Peter Morten Andreassen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2019

## Direktion

Peter Morten Andreassen  
adm. direktør

## Bestyrelse

Lars Dalsgaard  
formand

Erik Viftrup Søndergaard

Peter Morten Andreassen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

## 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hellerup, den 29. januar 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S  
c/o EjendomsSelskabet Norden A/S  
Hauser Plads 32, 1. sal  
1127 København K

Telefon: 33 69 41 41  
Hjemmeside: [www.norden.dk](http://www.norden.dk)

CVR-nr.: 30 58 74 05  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

Komplementar:  
Skyline Komplementar ApS

## **Bestyrelse**

Lars Dalsgaard, formand  
Erik Viftrup Søndergaard  
Peter Morten Andreassen

## **Direktion**

Peter Morten Andreassen

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016	2015	2014
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	116	119	125	123	122
Resultat af ordinær primær drift	147	201	116	197	56
Resultat før finansielle poster	148	201	116	197	56
Årets resultat	145	198	112	193	51
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.399	2.330	2.239	2.236	2.149
Egenkapital	1.762	1.617	1.419	1.307	1.114
Investering i materielle anlægsaktiver	18	0	0	0	2
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	6,2%	8,6%	5,2%	8,8%	2,6%
Soliditetsgrad	73,4%	69,4%	63,4%	58,5%	51,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og investere i ejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S er et 100 % ejet datterselskab af ATPFA K/S.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på TDKK 145.152, heraf værdireguleringer på TDKK 42.249, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 1.762.135.

## Markedsrisici

En væsentlig del af den samlede ejendomsportefølje er udlejet til TDC A/S. Lejekontrakterne med TDC reguleres med udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 0 % og maksimalt 4 %.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2019 forventes et årsresultat før værdireguleringer og eventuelle salgsvancer på niveau med 2018.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>116.082</b>	<b>118.614</b>
Avance / tab ved salg af ejendomme		1.448	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-8.179	-14.044
Andre eksterne omkostninger		-3.152	-1.978
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>106.199</b>	<b>102.592</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		42.249	98.694
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>148.448</b>	<b>201.286</b>
Finansielle omkostninger	1	-3.296	-3.431
<b>Resultat før skat</b>		<b>145.152</b>	<b>197.855</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>145.152</b>	<b>197.855</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme		2.359.741	2.301.082
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>2.359.741</b>	<b>2.301.082</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	7.816	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.816</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.367.557</b>	<b>2.301.082</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.034	27.293
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.034</b>	<b>27.293</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.219</b>	<b>1.851</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.253</b>	<b>29.144</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.398.810</b>	<b>2.330.226</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		261.135	1.615.983
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.762.135</b>	<b>1.616.983</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.741	17.439
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>17.741</b>	<b>17.439</b>
Kreditinstitutter		7.894	4.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.904	7.937
Gæld til tilknyttede virksomheder		608.136	683.213
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>618.934</b>	<b>695.804</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>636.675</b>	<b>713.243</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.398.810</b>	<b>2.330.226</b>
Resultatdisponering	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbyt-	I alt
	TDKK	resultat	te for regnskabs-	TDKK
		TDKK	året	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	1.615.983	0	1.616.983
Årets resultat	0	-1.354.848	1.500.000	145.152
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>261.135</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.762.135</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.200	3.351
Andre finansielle omkostninger	<u>96</u>	<u>80</u>
	<b><u>3.296</u></b>	<b><u>3.431</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	1.989.307
Tilgang i årets løb	18.000
Afgang i årets løb	-4.884
Kostpris 31. december	<u>2.002.423</u>
Værdireguleringer 1. januar	311.775
Årets værdireguleringer	42.249
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	3.294
Værdireguleringer 31. december	<u>357.318</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.359.741</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i en DCF-model, der tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige pengestrømme, som den enkelte ejendom forventes at generere, justeret for de usikkerheder der knytter sig til de enkelte parametre i modellen. De forventede pengestrømme er baseret på indgåede uopsigelige lejekontrakter. Grundlaget for værdiberegningen er den enkelte ejendoms nettodriftsresultat.

Til understøttelse af den beregnede dagsværdi er der indhentet eksterne mæglervurderinger for 5 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotentiale. Der er indhentet eksterne mæglervurderinger på 86% af investeringsejendommene.

Diskonteringsfaktoren fastsættes for alle ejendomme med udgangspunkt i en langsigtet risikofri, nominal rentemed tillæg af en risikojustering. Risikojusteringen foretages ud fra en vurdering af lejerens soliditet og lejekontrakternes varighed. Diskonteringsfaktoren for 2018 er fastsat til 1,44% (2017: 2,14%). Ved diskontering af terminalværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,60% (2017: 5,11%).

Anvendte exit yields ligger i intervallet 4,00% til 9,50%.

## Noter til årsregnskabet

	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	7.816	0
Kostpris 31. december	7.816	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.816</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Høje-Taastrup C P/S	Høje Taastrup	3.496.500	22%	0	0
Komplementarselskabet Høje-Taastrup C ApS	Høje Taastrup	50.000	22%	0	0

Selskaberne er stiftet 5. april 2018, og har ikke aflagt årsrapport for første regnskabsår.

	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>4 Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
Overført resultat	-1.354.848	197.855
	<b>145.152</b>	<b>197.855</b>



# Noter til årsregnskabet

## 5 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>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Efter 5 år	17.741	17.439
Langfristet del	17.741	17.439
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>17.741</u></b>	<b><u>17.439</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer som selvskyldnerkautionist over for søsterselskabet EjendomsSelskabet Norden III Invest P/S' kreditinstitut. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 10.600 TDKK.

## 7 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
ATPFA K/S	København

Koncernrapporten for ATPFA K/S kan rekvireres på følgende adresse:

c/o EjendomsSelskabet Norden A/S  
Hauser Plads 32, 1. sal.  
1127 København K

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

### Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for ATPFA K/S har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

### 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 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, advokat, revision mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

I et P/S anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen. Der er derfor ikke indregnet aktuel skat eller udskudt skat.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som 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 renteomkostning over låneperioden.

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

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$