

K/S Hastings, UK
Gl. Torv 2, 1. 4.
5800 Nyborg
CVR-nr. 30590120

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2019

Dirigent

Navn: Niels Peter Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2018	2
Balance pr. 31.12.2018	2
Egenkapitalopgørelse for 2018	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Hastings, UK
Gl. Torv 2, 1. 4.
5800 Nyborg

CVR-nr.: 30590120

Stiftet: 15.05.2007

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Niels Peter Nielsen, formand
Jesper Kim Pedersen
Henrik Ellegaard
Brian Djernes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Hastings, UK.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 08.04.2019

Bestyrelse

Niels Peter Nielsen
formand

Jesper Kim Pedersen

Henrik Ellegaard

Brian Djernes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Hastings, UK

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hastings, UK for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvisne til note 1, hvor det fremgår, at selskabet har negativ egenkapital, og at selskabets fortsatte drift forudsætter opretholdelse af nuværende kreditfacilitet vedrørende driftskrediten og finansiering via kommanditisternes indbetaling af den nødvendige likviditet op til kommanditisternes resthæftelse på 19.459 t.kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvisne til note 2, hvor det fremgår, at der er betydelig større usikkerhed end sædvanligt i relation til måling af dagsværdien for investeringsejendommen og den tilhørende gæld. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 08.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Flou
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32777

Lars Rynord
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28680

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom i Hastings, UK.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et underskud på 7.046 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af ejendom til dagsværdi pr. 31. december 2018 med 7,9 mio. kr.

Selskabets egenkapital er pr. 31.12.2018 negativ med 9.030 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets bestræbelser på at sælge ejendommen i 2017 og primo 2018 har ikke ført til et resultat, som selskabet og selskabets långiver har anset for tilfredsstillende. Selskabet ejer og driver derfor fortsat ejendommen i Hastings, og der er p.t. ikke aktuelle salgsbestræbelser. Selskabet forventes derfor at fortsætte sin drift uændret i regnskabsåret 2019. Selskabets långiver har lig sidste år og ind til videre ikke gjort nogen krav gældende i anledning af brud på loan to value klausul.

Selskabets ejendom er udlejet på en langfristet lejekontrakt til Debenhams Plc. Lejekontrakten løber uopsigeligt til 2034. Debenhams Plc. er et børsnoteret engelsk selskab, og selskabet har i en række pressemeddelelser meddelt, at de undergår en omstrukturering og turn around grundet finansielle udfordringer.

Selskabet har indhentet en ekstern vurdering af ejendommen pr. 31. december 2018. Vurderingen er baseret på, at Debenhams fortsat er lejer af ejendommen og betaler den kontraktlige leje pt. 637 t. GBP p.a. Lejekontrakt er et væsentligt aktiv for ejendommen, der udviser en værdi på 8,4 mio. GBP. Selskabet har anvendt denne vurdering som basis for værdiansættelse af investeringsejendommen i årsrapporten. Som følge af lejerens førnævnte finansielle udfordringer, er værdiansættelsen behæftet med betydelig usikkerhed, såfremt lejereren ikke kan honorere sine lejepligtigheder.

Nuværende kreditfacilitet vedrørende driftskredit og kommanditisternes indbetaling på resthæftelsen vurderes at være fuldt tilstrækkelig til at dække selskabets likviditetsbehov frem til 31. december 2019. Såfremt lejereren indstiller sine betalinger, er der stor risiko for, at selskabet ikke kan opfylde sine forpligtelser overfor den långiver, som har finansieret ejendommen, og at långiveren må søge sig fyldestgjort via panteret i ejendommen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten, i det der dog henvises til ovenstående beskrivelse under usikkerhed vedrørende indregning og måling af ejendommens værdiansættelse herunder omkring usikkerhed ved lejerens bonitet.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		5.363.687	5.392
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(7.946.422)	(2.881)
Andre eksterne omkostninger		<u>(473.193)</u>	<u>(461)</u>
Driftsresultat		(3.055.928)	2.050
Andre finansielle indtægter	3	1.100.170	2.411
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(5.089.961)</u>	<u>(4.841)</u>
Årets resultat		<u>(7.045.719)</u>	<u>(380)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(7.045.719)</u>	<u>(380)</u>
		<u>(7.045.719)</u>	<u>(380)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		69.483.960	77.431
Materielle anlægsaktiver	5	69.483.960	77.431
Anlægsaktiver		69.483.960	77.431
Andre tilgodehavender		1.580.082	1.624
Tilgodehavender		1.580.082	1.624
Likvide beholdninger		202.331	173
Omsætningsaktiver		1.782.413	1.797
Aktiver		71.266.373	79.228

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		44.540.990	44.541
Overført overskud eller underskud		<u>(53.571.125)</u>	<u>(46.836)</u>
Egenkapital		<u>(9.030.135)</u>	<u>(2.295)</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>75.865.167</u>	<u>77.356</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>75.865.167</u>	<u>77.356</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	391.053	75
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.312.539	1.747
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.514	0
Anden gæld	7	1.405.035	1.113
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.214.200</u>	<u>1.232</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.431.341</u>	<u>4.167</u>
Gældsforpligtelser		<u>80.296.508</u>	<u>81.523</u>
Passiver		<u>71.266.373</u>	<u>79.228</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	44.540.990	(46.836.398)	(2.295.408)
Valutakursreguleringer	0	310.992	310.992
Årets resultat	0	(7.045.719)	(7.045.719)
Egenkapital ultimo	44.540.990	(53.571.125)	(9.030.135)

Kontant andel af selskabskapital

	<u>kr.</u>
100 kommanditanparter á 445.410 kr.	<u>44.540.990</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør: 100 kommanditanparter á 640.000 kr.	<u>64.000.000</u>
Ikke indbetalt resthæftelse	<u>19.459.010</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital for 10% udgør	<u>(903.014)</u>
Den ikke indbetalte resthæftelse for 10% udgør	<u>1.945.901</u>

Noter

1. Going concern

Selskabets egenkapital er pr. 31.12.2018 negativ med 9.030 t.kr. Selskabet har i 2018 indhentet 1 ny ekstern vurdering af ejendommen. Vurderingen har medført nedskrivning af den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018. Vurderingen er, lig tidligere år, under det krav der er i henhold til "loan to value" klausulen i lånekontrakten. Det er ledelsens vurdering at dette forhold ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling i forhold til årsrapporten for 2018.

Likviditetsbudgettet for 2019 udviser en mindre positiv udvikling.

Der er en ikke indbetalt resthæftelse pr. 31. december 2018 på 19.459 t.kr. ud af selskabets stamkapital på 64.000 t.kr. Nuværende kreditfacilitet vedrørende driftskredit og kommanditisternes indbetaling på resthæftelsen vurderes at være fuldt tilstrækkelig til at dække selskabets likviditetsbehov frem til 31. december 2019.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Markedet for retail investeringsejendomme, med regional beliggenhed, er fortsat påvirket af manglende likviditet og lav omsætning på markedet. Dette medfører en betydelig større usikkerhed end sædvanligt i relation til måling af dagsværdien for investeringsejendommen.

Selskabet har indhentet en ekstern vurdering af ejendommen pr. 31. december 2018. Vurderingen er baseret på, at Debenhams fortsat er lejer af ejendommen og betaler den kontraktlige leje pt. 637 t. GBP p.a. Lejekontrakt er et væsentligt aktiv for ejendommen, der udviser en værdi på 8,4 mio. GBP. Selskabet har anvendt denne vurdering som basis for værdiansættelse af investeringsejendommen i årsrapporten. Som følge af lejerens førnævnte finansielle udfordringer, er værdiansættelsen behæftet med betydelig usikkerhed, såfremt lejerer ikke kan honorere sine lejeforpligtelser.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 4,7 mio.kr.

Udviklingen i GBP kan påvirke ejendommens værdi og gæld væsentligt. En forøgelse af GBP-kursen med 0,05 vil forøge ejendommens værdi og gæld med 461 t.kr.

	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	165	0
Valutakursreguleringer	1.099.792	2.411
Øvrige finansielle indtægter	213	0
	1.100.170	2.411

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	4.775.454	4.832
Valutakursreguleringer	309.041	0
Øvrige finansielle omkostninger	5.466	9
	5.089.961	4.841
		Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		141.616.000
Kostpris ultimo		141.616.000
Dagsværdireguleringer primo		(64.184.545)
Årets dagsværdireguleringer		(7.947.495)
Dagsværdireguleringer ultimo		(72.132.040)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		69.483.960

Selskabets investeringsejendom er en retail ejendom på 8.926 m² beliggende i Hastings, UK.

Selskabets ejendom er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet udgør 6,9% mod 6,3% i 2017. Ejendommen er værdiansat til en værdi på 8.011 kr. pr. m²

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i lejeindtægten ved fuld udlejning i ejendommen. Forventede drifts, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af at ejendommen er 100% udlejet på uopsigelig lejekontrakt indtil 2034.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn og markedet udvikler sig løbende.

Herudover kan udviklingen i GBP ligeledes påvirke ejendommens værdi og den tilhørende gæld væsentligt.

Noter

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4,7 mio.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 5,4 mio.kr.

Valutakurs på statusdagen, kurs 827,19 mod 839,12 pr. 31.12.2017.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	391.053	75	75.865.167	72.856.404
	391.053	75	75.865.167	72.856.404
			2018 kr.	2017 t.kr.
7. Anden gæld				
Moms og afgifter			234.169	0
Anden gæld i øvrigt			1.170.866	1.113
			1.405.035	1.113

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale med selskabets danske administrator, som er uopsigelig indtil 31.12.2020. Den samlede forpligtelse udgør 341 t.kr.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom samt sikkerhed i lejekontrakt for ejendommen, herunder transport i lejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 69.484 t.kr.

Likvide midler er håndpantset til fordel for långiver.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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. Tilgodehavender, 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af fast ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i takt med, at den indtjenes.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.