

---

# ***KLP Østergade 8-12 A/S***

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 34 60 33 83

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/2 2017

Søren Risager-Hansen  
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

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Noter, regnskabspraksis 16

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for KLP Østergade 8-12 A/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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. februar 2017

## Direktion

Søren Risager Hansen

## Bestyrelse

Gunnar Gjørtz  
formand

Stig Fermi-Erichsen

Marianne Fabricius

Søren Risager-Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Østergade 8-12 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Østergade 8-12 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

# 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.

Hellerup, den 14. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

Janni F. Guldager  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

KLP Østergade 8-12 A/S  
Edvard Thomsens Vej 10  
2300 København S

Telefon: 70 26 26 61  
E-mail: kbh@klp.no  
Hjemmeside: www.klpejendomme.dk

CVR-nr.: 34 60 33 83  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 29. juni 2012  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Gunnar Gjørtz, formand  
Stig Fermi-Erichsen  
Marianne Fabricius  
Søren Risager-Hansen

## Direktion

Søren Risager Hansen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Advokat

Brocksted-Kaalund advokater, advokat Ole Meisner  
Göteborg Plads 1  
2150 Nordhavn

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering inden for fast ejendom, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

## Markedsoverblik

Selskabets aktivitet i 2016 har bestået i udlejning af selskabets ejendom i Århus, der for den alt overvejende del er udlejet til én hoteloperatør, med udløb på lejers uopsigelighed i juni 2027. Ejendommen omfatter også en parkeringskælder udlejet til en selvstændig operatør og to selvstændige butikslejemål.

Ejendommen driftes og forvaltes fra moderselskabet KLP Ejendomme A/S kontor i København.

Selskabet har som udgangspunkt alene driftsansvar for ejendommens klimaskærm, hvilket planlægges gennem årlige besigtigelser og tilrettelæggelse af planer for løbende vedligehold. Den øvrige drift påhviler lejeren i henhold til lejekontraktens bestemmelser.

Forvaltningen af ejendommen omfatter, for så vidt angår hotellet, en løbende økonomisk og juridisk dialog med operatøren og for de to butiks lejemål, almindelig opfølgning af økonomisk, juridisk og kontraktmæssig karakter.

KLP Ejendommes Drift og forvaltning er beskrevet i selskabets ”Styresystem”, certificeret efter ISO 9.001 og koordineret med KLP Ejendommes Norske moderselskab KLP Eiendom AS.

Ejendommen er klassificeret som en Energimærke B ejendom, og i overensstemmelse med KLP Ejendommes strategi for miljøansvarlig investering.

I 2016 er realiseret et resultat før skat på DKK 20,5 mio. (2015: DKK 17,0 mio.), hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK 7,1 mio. (2015: DKK 6,1 mio.)

Ejendommen indgår i balancen til intern beregnet værdi.

Årets resultat efter skat på DKK 16,0 mio. (2015: DKK 13,0 mio.) henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 67,9 mio. (2015: DKK 51,9 mio.) svarende til en soliditetsgrad på 15,4 % (2015: 12,0 %).

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>27.012.960</b>	<b>26.498.643</b>
Andre eksterne omkostninger		-1.033.482	-664.431
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>25.979.478</b>	<b>25.834.212</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	7.149.376	6.146.446
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>33.128.854</b>	<b>31.980.658</b>
Finansielle indtægter	2	101.077	140.727
Finansielle omkostninger	3	-12.753.915	-15.108.108
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.476.016</b>	<b>17.013.277</b>
Skat af årets resultat	4	-4.504.773	-4.095.801
<b>Årets resultat</b>		<b>15.971.243</b>	<b>12.917.476</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	15.971.243	12.917.476
	<b>15.971.243</b>	<b>12.917.476</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		437.000.000	430.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>437.000.000</b>	<b>430.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>437.000.000</b>	<b>430.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.125.425	3.457.477
Andre tilgodehavender		70.833	12.888
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.196.258</b>	<b>3.470.365</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.486.325</b>	<b>689.128</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.682.583</b>	<b>4.159.493</b>
<b>Aktiver</b>		<b>441.682.583</b>	<b>434.159.493</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		501.000	501.000
Overført resultat		67.376.337	51.405.094
<b>Egenkapital</b>	6	<b>67.877.337</b>	<b>51.906.094</b>
Hensættelse til udskudt skat		16.442.768	12.107.647
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>16.442.768</b>	<b>12.107.647</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		354.456.711	366.706.189
Anden gæld		602.819	599.820
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>355.059.530</b>	<b>367.306.009</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.886	129.268
Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)		169.642	656.136
Anden gæld	7	1.762.895	1.792.867
Periodeafgrænsningsposter		265.525	261.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.302.948</b>	<b>2.839.743</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>357.362.478</b>	<b>370.145.752</b>
<b>Passiver</b>		<b>441.682.583</b>	<b>434.159.493</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
<b>2016</b>			
Egenkapital 1. januar	501.000	51.405.094	51.906.094
Årets resultat	0	15.971.243	15.971.243
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>501.000</b>	<b>67.376.337</b>	<b>67.877.337</b>
<b>2015</b>			
Egenkapital 1. januar	501.000	38.487.618	38.988.618
Årets resultat	0	12.917.476	12.917.476
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>501.000</b>	<b>51.405.094</b>	<b>51.906.094</b>

# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	7.149.376	6.146.446
	<b>7.149.376</b>	<b>6.146.446</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	100.664	138.721
Andre finansielle indtægter	413	2.006
	<b>101.077</b>	<b>140.727</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	12.750.522	15.107.446
Andre finansielle omkostninger	3.393	662
	<b>12.753.915</b>	<b>15.108.108</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	169.652	656.136
Årets udskudte skat	4.335.121	3.439.665
	<b>4.504.773</b>	<b>4.095.801</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	409.208.149
Tilgang i årets løb	-149.376
Kostpris 31. december	<u>409.058.773</u>
Værdireguleringer 1. januar	20.791.851
Årets værdireguleringer	7.149.376
Værdireguleringer 31. december	<u>27.941.227</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>437.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. (DCF-model)

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 DKK	2015 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	437.000.000	430.000.000
Budgetperiode	20 år	20 år
Inflation	2%	2%
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje	0%	0%

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en fastsat diskonteringsrate på 7,7%.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Diskonteringsrate	7,20	7,70	8,20
Dagsværdi	478.000.000	437.000.000	403.000.000
Ændring i dagsværdi	41.000.000	0	-34.000.000

## 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 501 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital 1. januar	501.000	501.000	501.000	501.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	1.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>501.000</b>	<b>501.000</b>	<b>501.000</b>	<b>501.000</b>	<b>501.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	354.456.711	366.706.189
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	354.456.711	366.706.189
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>354.456.711</u></b>	<b><u>366.706.189</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>602.819</u>	<u>599.820</u>
Langfristet del	602.819	599.820
Øvrig kortfristet gæld	<u>1.762.895</u>	<u>1.792.867</u>
	<b><u>2.365.714</u></b>	<b><u>2.392.687</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Der er på balancedagen en beregnet skyldig skat på TDKK 0.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

KLP Ejendomme A/S

Moderselskab

#### Øvrige nærtstående parter

KLP Ørestad 5G A/S

Søsterselskab

KLP Ørestad 5H A/S

KLP Ørestad 3A A/S

KLP Tegholmegade 1-3 A/S

KLP Østergade 8-12 A/S

KLP Ørestad Sundkrogsgade 7-9 ApS

#### Transaktioner

Selskabet faktureres af KLP Ejendomme A/S, for dens andel af afholdte fælles løn- og administrationsomkostninger.

Herudover har selskabet løbende mellemregninger samt langfristede gældsforpligtelser med koncernens øvrige selskaber. Mellemregninger forrentes med en vurderet markedsrente.

Herudover har der ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

KLP Ejendomme A/S

Edvard Thomsens Vej 10

2300 København S

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for KLP Østergade 8-12 A/S for 2016 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 2016 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 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og dets øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter, regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsjendomme

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

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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.

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.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

### Tilgodehavender

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

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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