
Ejendomsselskabet Norden VIII K/S

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 37 17 93 02

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 18/1 2017

Peter Frische
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Norden VIII K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2017

EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S

Lars Dalsgaard
formand

Peter Morten Andreassen
direktør

Tilsynsråd

Peter Frische
formand

Michael Bruhn

Michael Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Ejendomsselskabet Norden VIII K/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Ejendomsselskabet Norden VIII K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel kommanditselskabet som koncernen ("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 koncernen 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 koncernregnskabet 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 og et koncernregnskab, 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 kommanditselskabets og koncernens 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 kommanditselskabet eller koncernen, 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 kommanditselskabets og koncernens 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 kommanditselskabets og koncernens 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 kommanditselskabet og koncernen 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 18. januar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet Ejendomsselskabet Norden VIII K/S
c/o EjendomsSelskabet Norden I Management A/S
Hauser plads 32, 1. sal
1127 København K

CVR-nr.: 37 17 93 02
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Tilsynsråd Peter Frische, formand
Michael Bruhn
Michael Nielsen

EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S Lars Dalsgaard
Peter Morten Andreassen

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2016	2015
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Nettoomsætning	4.110	0
Resultat af ordinær primær drift	23.038	-1.578
Resultat før finansielle poster	24.355	-1.578
Årets resultat	24.355	-1.578
Balance		
Balancesum	276.043	1.232
Egenkapital	272.777	422
Nøgletal i %		
Forrentning af egenkapital	17,8%	- %
Afkast af den investerede kapital	17,8%	- %
Egenkapitalandel	98,8%	34,3%
Total Value to Paid In	1,09	-
Distributed to Paid In	-	-
IRR ultimo perioden	16,2%	- %
Direkte afkast ultimo perioden	2,0%	- %
Totalafkast ultimo perioden	16,3%	- %
Markedsrisiko (Mio.kr.)	-32	-
Etageareal (m ²)	8.732	-
Udlejningsprocent ultimo perioden	58,0%	- %
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	4,5%	- %
Bogført værdi pr. m ² (kr.)	22.270	-

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Norden VIII K/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på TDKK 24.355, heraf værdireguleringer på TDKK 23.875, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på TDKK 272.777.

Der er i 2016 endvidere indgået aftale om salg af selskabets ejendom Strandgade 27A, København K. Selskabet skal inden salget gennemføres, foretage en omfattende ombygning af ejendommen. Ombygningen af ejendommen ventes tilendebragt i løbet af foråret 2017. Avance ved salg af ejendommen vil indgå i resultatet for 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er indgået aftale om køb af ejendommen Store Kongensgade 100-106 med overtagelse 12. januar 2017, samt aftale om køb af 4 ejerlejligheder i ejendommen Vesterbrogade 2D med overtagelse 1. januar 2017.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Nettoomsætning		4.110	0	0	0
Andre driftsindtægter		1.317	0	1.317	0
Andre eksterne omkostninger		-4.947	-1.578	-4.238	-1.578
Bruttoresultat før værdireguleringer		480	-1.578	-2.921	-1.578
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		23.875	0	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		24.355	-1.578	-2.921	-1.578
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	25.395	0
Finansielle indtægter	1	0	0	1.881	0
Resultat før skat		24.355	-1.578	24.355	-1.578
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		24.355	-1.578	24.355	-1.578

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		25.395	0
Overført resultat		-1.040	-1.578
		24.355	-1.578

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme	3	130.252	0	0	0
Investeringsejendomme under opførelse	2	64.211	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		194.463	0	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	27.395	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0	27.395	0
Anlægsaktiver		194.463	0	27.395	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.383	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	171.524	0
Andre tilgodehavender		44.682	1.014	44.682	1.014
Tilgodehavender		49.065	1.014	216.206	1.014
Likvide beholdninger		32.515	218	29.718	218
Omsætningsaktiver		81.580	1.232	245.924	1.232
Aktiver		276.043	1.232	273.319	1.232

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		250.000	2.000	250.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	25.395	0
Overført resultat		22.777	-1.578	-2.618	-1.578
Egenkapital		272.777	422	272.777	422
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.009	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.009	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.257	810	542	810
Kortfristede gældsforpligtelser		1.257	810	542	810
Gældsforpligtelser		3.266	810	542	810
Passiver		276.043	1.232	273.319	1.232

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	2.000	0	-1.578	422
Kontant kapitalforhøjelse	248.000	0	0	248.000
Årets resultat	0	0	24.355	24.355
Egenkapital 31. december	250.000	0	22.777	272.777

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	2.000	0	-1.578	422
Kontant kapitalforhøjelse	248.000	0	0	248.000
Årets resultat	0	25.395	-1.040	24.355
Egenkapital 31. december	250.000	25.395	-2.618	272.777

Ikke indbetalt investeringstilsagn udgør TDKK 360.000.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.881	0
	0	0	1.881	0

2 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investeringsejendomme under opførelse TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	64.211
Kostpris 31. december	64.211
Regnskabsmæssig værdi 31. december	64.211

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	106.377
Kostpris 31. december	<u>106.377</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	<u>23.875</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>23.875</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>130.252</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i eksisterende lejekontrakter. Grundlaget for værdiberegningen er den enkelte ejendoms nettodriftsresultat.

Afkastkravet fastsættes bl.a. på basis af ejendommens beliggenhed, lejernes soliditet og lejekontrakternes varighed. Afkastkravet for 2016 er fastsat til 4,5%.

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2016	2015
	TDKK	TDKK
4 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	2.000	0
Kostpris 31. december	2.000	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	25.395	0
Værdireguleringer 31. december	25.395	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	27.395	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Norden IX invest P/S	København K	500.000	100%
Ejendomsselskabet Norden X invest P/S	København K	500.000	100%

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:

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	2.009	0	0	0
Langfristet del	2.009	0	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	2.009	0	0	0

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Norden VIII K/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.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i TDKK.

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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Ejendomsselskabet Norden VIII K/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabets dattervirksomheder er etableret som partnerselskaber (P/S).

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

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

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 visse investeringsjendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 dattervirksomheder 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 dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder 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.

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Regnskabspraksis

Forklaring af Hoved- og nøgletal

Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af den investerede kapital i perioden	$\frac{\text{Resultat før finansiering} + \text{Værdiregulering} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
Egenkapitalandel (Soliditet)	$\frac{\text{Investeret kapital: Driftsmæssige materielle anlægsaktiver samt nettoarbejdskapitalen}}{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}$
Total Value to Paid In	$\frac{\text{Passiver i alt, ultimo}}{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne} + \text{Egenkapital, ultimo}}$
Distributed to Paid In	$\frac{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne}}$
IRR ultimo perioden	$\frac{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}{\text{Intern rente ultimo året er beregnet på baggrund af de realiserede cashflows og datoen for cashflowet samt værdien af egenkapitalen ultimo}}$
Direkte afkast i perioden	$\frac{\text{Ejendommenes resultat} \times 100}{\text{Investerings ejendomme, primo} + \text{Nyinvesteringer} - \text{Ejendommenes resultat}}$
Totalafkast i perioden	$\frac{\text{Værdiregulering af ejendomme} \times 100}{\text{Investerings ejendomme, primo} + \text{Ny investeringer} - \text{Ejendommenes resultat}}$
Udlejningsprocent	Gennemsnitlig udlejning i året i procent, målt på huslejeindtægter
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	Vægtet gennemsnit af de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme
Bogført værdi pr. m2 (kr.)	$\frac{\text{Investerings ejendomme, ultimo}}{\text{Samlede m2, ultimo}}$