
EjendomsSelskabet Norden VIII K/S

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 37 17 93 02

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 29/1 2019

Peter Andreassen
Dirigent



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

Ledespåtegning

Tilsynsråd og EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens 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

EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S

Lars Dalsgaard
formand

Peter Morten Andreassen
direktør

Tilsynsråd

Jan Dybdahl Østergaard
formand

Michael Bruhn

Michael Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i EjendomsSelskabet Norden VIII K/S

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden VIII K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som kommanditselskabet ("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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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 koncernens og kommanditselskabets 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 koncernen eller kommanditselskabet, 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 koncernens og kommanditselskabets 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 koncernens og kommanditselskabets 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 koncernen og kommanditselskabet 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.
- 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 29. januar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	EjendomsSelskabet Norden VIII K/S c/o EjendomsSelskabet Norden A/S Hauser Plads 32, 1. sal 1127 København K CVR-nr.: 37 17 93 02 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Tilsynsråd	Jan Dybdahl Østergaard, 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 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	6.102	10.563	4.110	0
Resultat af ordinær primær drift	1.011	14.408	23.038	-1.578
Resultat før finansielle poster	2.583	92.640	24.355	-1.578
Årets resultat	2.406	92.637	24.355	-1.578
Balance				
Balancesum	131.829	540.215	276.043	1.232
Egenkapital	127.820	520.914	272.777	422
Nøgletal i %				
Forrentning af egenkapital	0,7%	23,3%	17,8%	0,0%
Afkast af den investerede kapital	0,8%	25,9%	17,8%	0,0%
Egenkapitalandel	97,0%	96,4%	98,8%	34,3%
Total Value to Paid In	1,18	1,18	1,00	0,00
Distributed to Paid In	0,98	0,38	0,00	0,00
IRR ultimo perioden	15,9%	21,7%	16,2%	0,0%
Direkte afkast ultimo perioden	1,2%	1,2%	2,0%	0,0%
Totalafkast ultimo perioden	1,2%	3,0%	16,3%	0,0%
Markedsrisiko (Mio.kr.)	-20,0	-59,7	-32,4	0
Etageareal (m ²)	3.009	10.917	8.732	0
Udlejningsprocent ultimo perioden	100,0%	95,0%	58,0%	0,0%
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	4,0%	4,5%	4,5%	0,0%
Bogført værdi pr. m ² (kr.)	36.248	32.811	22.270	0

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VIII K/S for 2018 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.

Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er direkte eller indirekte at investere i ejendomme med et udviklingsbehov med henblik på at generere en udviklingsgevinst ved videresalg. Koncernens geografiske fokus er Hovedstadsområdet, og investeringsstrategien omfatter investering i ejendomme med anvendelse inden for erhvervs- og boligformål.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på TDKK 2.406, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 127.820.

Selskabets investeringsperiode er udløbet, hvorfor der fremover alene fokuseres på at afhænde de resterende aktiver.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Nettoomsætning		6.102	10.563	0	0
Avance / tab ved salg af ejendomme		1.572	78.232	-8.433	79.711
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.670	-2.825	0	0
Andre eksterne omkostninger		-3.421	-5.381	-1.409	-453
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.583	80.589	-9.842	79.258
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	12.051	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		2.583	92.640	-9.842	79.258
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	9.925	9.961
Finansielle indtægter	1	2	6	2.430	3.426
Finansielle omkostninger	2	-179	-9	-107	-8
Resultat før skat		2.406	92.637	2.406	92.637
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		2.406	92.637	2.406	92.637

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.925	9.961
Overført resultat		-7.519	82.676
		2.406	92.637

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme		109.070	358.201	0	0
Materielle anlægsaktiver	3	109.070	358.201	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	72.663	97.407
Finansielle anlægsaktiver		0	0	72.663	97.407
Anlægsaktiver		109.070	358.201	72.663	97.407
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		374	2.160	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	79.398	266.273
Andre tilgodehavender		2.319	165.500	0	157.000
Periodeafgrænsningsposter		0	201	0	0
Tilgodehavender		2.693	167.861	79.398	423.273
Likvide beholdninger		20.066	14.153	7.913	11.362
Omsætningsaktiver		22.759	182.014	87.311	434.635
Aktiver		131.829	540.215	159.974	532.042

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		128.000	459.000	128.000	459.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	14.422	38.166
Overført resultat		-180	61.914	-14.602	23.748
Egenkapital		127.820	520.914	127.820	520.914
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.827	4.307	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.827	4.307	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.182	14.994	1.641	11.128
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	30.513	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.182	14.994	32.154	11.128
Gældsforpligtelser		4.009	19.301	32.154	11.128
Passiver		131.829	540.215	159.974	532.042
Anvendt regnskabspraksis	6				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	459.000	0	61.914	520.914
Kontant kapitalnedsættelse	-331.000	0	-64.500	-395.500
Årets resultat	0	0	2.406	2.406
Egenkapital 31. december	128.000	0	-180	127.820

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	459.000	38.166	23.748	520.914
Kontant kapitalnedsættelse	-331.000	0	-64.500	-395.500
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-33.669	33.669	0
Årets resultat	0	9.925	-7.519	2.406
Egenkapital 31. december	128.000	14.422	-14.602	127.820

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	2.430	3.426
Andre finansielle indtægter	2	6	0	0
	2	6	2.430	3.426
2 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	179	9	107	8
	179	9	107	8

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	322.275
Afgang i årets løb	-209.539
Kostpris 31. december	<u>112.736</u>
Værdireguleringer 1. januar	35.926
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-39.592
Værdireguleringer 31. december	<u>-3.666</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>109.070</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Som følge af, at de tilbageværende ejendommen søges afhændet samlet tager værdiansættelsen udgangspunkt i en værdiansættelse af en restejendom og dette indebærer, at værdien fastsættes som de forventede salgsindtægter med et markedskonformt fradrag til dækning af den forventede liggetid m.v. Som udtryk for den forventede salgsværdi er anvendt ekstern ejendomsmægler vurdering. Værdien fratrækkes herefter 15 %, hvilket ledelsen vurderer som markedskonformt.

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
4 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	59.241	2.000
Tilgang i årets løb	0	59.241
Afgang i årets løb	-1.000	-2.000
Kostpris 31. december	<u>58.241</u>	<u>59.241</u>
Værdireguleringer 1. januar	38.166	25.395
Årets resultat	9.925	9.961
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-33.669	2.810
Værdireguleringer 31. december	<u>14.422</u>	<u>38.166</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>72.663</u>	<u>97.407</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Norden VI Invest P/S	København K	1.000.000	100%	35.525	339
Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S	København K	500.000	100%	37.139	2.592

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:

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	1.827	4.307	0	0
Langfristet del	1.827	4.307	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	1.827	4.307	0	0

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VIII K/S for 2018 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 2018 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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 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.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdiensvarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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 provenuet 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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	$\frac{\text{Resultat før finansiering} + \text{Værdiregulering} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$ <p>Investeret kapital: Driftsmæssige materielle anlægsaktiver samt nettoarbejdskapitalen</p>
Egenkapitalandel (Soliditet)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Total Value to Paid In	$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne} + \text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$
Distributed to Paid In	$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$
IRR ultimo perioden	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	$\frac{\text{Ejendommenes resultat} \times 100}{\text{Investerings ejendomme, primo} + \text{Ny investeringer} - \text{Ejendommenes resultat}}$
Totalafkast i perioden	$\frac{\text{Ejendommenes resultat inklusiv værdiregulering} \times 100}{\text{Investerings ejendomme, primo} + \text{Ny investeringer} - \text{Ejendommenes resultat}}$
Udlejningsprocent	Udlejning ultimo i procent, målt på samlede 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.)	$\frac{\text{Investerings ejendomme, ultimo}}{\text{Samlede m2, ultimo}}$
Markedsrisiko	Værdiændring ved ændring af 1 procentpoint i afkastkrav for investerings ejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.