

---

# ***EjendomsSelskabet Norden VIII K/S***

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

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 37 17 93 02

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommanditsel-  
skabets ordinære generalfor-  
samling den 31/1 2018

Peter Frische  
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

# Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. januar 2018

## 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden VIII K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

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.

## 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 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.
- 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 31. januar 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

# Selskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	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
<b>Tilsynsråd</b>	Peter Frische, formand Michael Bruhn Michael Nielsen
<b>EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S</b>	Lars Dalsgaard  Peter Morten Andreassen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>			
<b>Resultat</b>			
Nettoomsætning	10.563	4.110	0
Resultat af ordinær primær drift	14.408	23.038	-1.578
Resultat før finansielle poster	92.640	24.355	-1.578
Årets resultat	92.637	24.355	-1.578
<b>Balance</b>			
Balancesum	540.215	276.043	1.232
Egenkapital	520.914	272.777	422
<b>Nøgletal i %</b>			
Forrentning af egenkapital	23,3%	17,8%	-
Afkast af den investerede kapital	25,9%	17,8%	-
Egenkapitalandel	96,4%	98,8%	34,3%
Total Value to Paid In	1,18	1,09	-
Distributed to Paid In	0,38	-	-
IRR ultimo perioden	21,7%	16,2%	-
Direkte afkast ultimo perioden	1,2%	2,0%	-
Totalafkast ultimo perioden	3,0%	16,3%	-
Markedsrisiko (Mio.kr.)	-59,7	-32	-
Etageareal (m <sup>2</sup> )	10.917	8.732	-
Udlejningsprocent ultimo perioden	95,0%	58,0%	-
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	4,5%	4,5%	-
Bogført værdi pr. m <sup>2</sup> (kr.)	32.811	22.270	-

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



## Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VIII K/S for 2017 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 2017 udviser et overskud på TDKK 92.637, heraf værdireguleringer på TDKK 12.051, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på TDKK 520.914.

### 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		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>10.563</b>	<b>4.110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avance / tab ved salg af ejendomme		78.232	1.317	79.711	1.317
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-2.825	0	0	0
Andre eksterne omkostninger		-5.381	-4.947	-453	-4.238
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>80.589</b>	<b>480</b>	<b>79.258</b>	<b>-2.921</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		12.051	23.875	0	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>92.640</b>	<b>24.355</b>	<b>79.258</b>	<b>-2.921</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	9.961	25.395
Finansielle indtægter	1	6	0	3.426	1.881
Finansielle omkostninger	2	-9	0	-8	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>92.637</b>	<b>24.355</b>	<b>92.637</b>	<b>24.355</b>
Skat af årets resultat		0	0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>92.637</b>	<b>24.355</b>	<b>92.637</b>	<b>24.355</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.961	25.395
Overført resultat		82.676	-1.040
		<b>92.637</b>	<b>24.355</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Investeringsejendomme	3	358.201	130.252	0	0
Investeringsejendomme under opførelse	4	0	64.211	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>358.201</b>	<b>194.463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	97.407	27.395
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97.407</b>	<b>27.395</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>358.201</b>	<b>194.463</b>	<b>97.407</b>	<b>27.395</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.160	4.383	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	266.273	171.524
Andre tilgodehavender		165.500	44.682	157.000	44.682
Periodeafgrænsningsposter		201	0	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>167.861</b>	<b>49.065</b>	<b>423.273</b>	<b>216.206</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.153</b>	<b>32.515</b>	<b>11.362</b>	<b>29.718</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>182.014</b>	<b>81.580</b>	<b>434.635</b>	<b>245.924</b>
<b>Aktiver</b>		<b>540.215</b>	<b>276.043</b>	<b>532.042</b>	<b>273.319</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		459.000	250.000	459.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	38.166	25.395
Overført resultat		61.914	22.777	23.748	-2.618
<b>Egenkapital</b>		<b>520.914</b>	<b>272.777</b>	<b>520.914</b>	<b>272.777</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.307	2.009	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.307</b>	<b>2.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.994	1.257	11.128	542
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.994</b>	<b>1.257</b>	<b>11.128</b>	<b>542</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.301</b>	<b>3.266</b>	<b>11.128</b>	<b>542</b>
<b>Passiver</b>		<b>540.215</b>	<b>276.043</b>	<b>532.042</b>	<b>273.319</b>
Anvendt regnskabspraksis	7				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabskapital TDKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	250.000	0	22.777	272.777
Kontant kapitalforhøjelse	402.000	0	100.000	502.000
Kontant kapitalnedsættelse	-193.000	0	-89.500	-282.500
Årets resultat	0	0	28.637	28.637
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>459.000</b>	<b>0</b>	<b>61.914</b>	<b>520.914</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	250.000	25.395	-2.618	272.777
Kontant kapitalforhøjelse	402.000	0	0	402.000
Kontant kapitalnedsættelse	-193.000	0	-53.500	-246.500
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	2.810	-2.810	0
Årets resultat	0	9.961	82.676	92.637
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>459.000</b>	<b>38.166</b>	<b>23.748</b>	<b>520.914</b>

Ikke indbetalt investeringstilsagn udgør TDKK 151.000.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.426	1.881
Andre finansielle indtægter	6	0	0	0
	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>3.426</b>	<b>1.881</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	9	0	8	0
	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>	<b>Moderselskab</b>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	106.377	0
Tilgang i årets løb	439.603	127.764
Afgang i årets løb	-223.705	-127.764
Kostpris 31. december	<u>322.275</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	23.875	0
Årets værdireguleringer	12.051	0
Værdireguleringer 31. december	<u>35.926</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>358.201</u></b>	<b><u>0</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

For rest ejendomme fastsættes værdien som de forventede salgsindtægter med et markedskonformt fradrag til dækning af den forventede liggetid m.v. Som udtryk for den forventede salgsværdi er anvendt den gennemsnitlige realiserede salgspris pr. m<sup>2</sup> på de boliger der allerede er solgt. Værdien af de resterende boliger fratrækkes herefter 15 %, hvilket ledelsen vurderer som markedskonformt.

Koncernens øvrige ejendomme 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. Afkastkravene for 2017 er fastsat i spændet til 4,5% - 4,75%.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Investeringseje ndomme under opførelse TDKK
Kostpris 1. januar	64.211
Tilgang i årets løb	41.825
Afgang i årets løb	-106.036
Kostpris 31. december	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

### Moderselskab

## 5 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2017 TDKK	2016 TDKK
Kostpris 1. januar	2.000	0
Tilgang i årets løb	59.241	2.000
Afgang i årets løb	-2.000	0
Kostpris 31. december	59.241	2.000
Værdireguleringer 1. januar	25.395	0
Årets resultat	9.961	25.395
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	2.810	0
Værdireguleringer 31. december	38.166	25.395
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>97.407</b>	<b>27.395</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Norden IX invest P/S	København K	500.000	100%	27.675	776
Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S	København K	500.000	100%	34.546	-3.290
Ejendomsselskabet Norden VI invest P/S	København K	500.000	100%	35.186	14.782



# Noter til årsregnskabet

## 6 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	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
Mellem 1 og 5 år	4.307	2.009	0	0
Langfristet del	4.307	2.009	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>4.307</b>	<b>2.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VIII K/S for 2017 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 2017 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

## 7 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

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 investerings ejendomme pr. 31. december 2017 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.

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 investerings ejendomme.

##### *Investerings ejendomme under opførelse*

Investerings ejendomme 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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 nettorealiseringsværdi, 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 proventuet 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

## 7 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	$\frac{\text{Værdiregulering af ejendomme} \times 100}{\text{Investerings ejendomme, primo} + \text{Ny investeringer} - \text{Ejendommenes resultat}}$
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.