

---

# ***COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab***

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,  
1609 København V

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 39 27 24 74

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/3 2020

Peder Sehested Lund  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2020

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Tue Biede Koch

Klaus Landberg Jensen

Niels Lorentz Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.

## 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 24. marts 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Dennis Mielcke  
statsautoriseret revisor  
mne36030

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab  
c/o Core Property Management P/S  
Axeltorv 2N, 4.  
1609 København V

Telefon: 31 18 84 40  
Hjemmeside: [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)

CVR-nr.: 39 27 24 74  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Tue Biede Koch  
Klaus Landberg Jensen  
Niels Lorentz Nielsen

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>75.884</b>	<b>26.035</b>
Driftsomkostninger		-23.447	-8.029
Administrationsomkostninger		-194	-729
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>52.243</b>	<b>17.277</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	39.308	8.211
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>91.551</b>	<b>25.488</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		6.102	534
Finansielle indtægter	5	1.081	31
Finansielle omkostninger	6	-35.010	-15.453
<b>Årets resultat</b>		<b>63.724</b>	<b>10.600</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-534	534
Overført resultat	64.258	10.066
	<b>63.724</b>	<b>10.600</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme	7	1.466.200	1.423.801
Investeringsejendomme under udførelse	8	4.114	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.470.314</b>	<b>1.423.801</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	48.384	86.200
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>48.384</b>	<b>86.200</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.518.698</b>	<b>1.510.001</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		388	314
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.081	41.054
Andre tilgodehavender		446	1.123
Periodeafgrænsningsposter		716	404
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.631</b>	<b>42.895</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>141.660</b>	<b>30.872</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>144.291</b>	<b>73.767</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.662.989</b>	<b>1.583.768</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Kommanditaktiekapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	534
Overført resultat		74.324	10.066
<b>Egenkapital</b>		<b>74.824</b>	<b>11.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		828.456	737.801
Deposita og forudbetalt leje		22.583	21.656
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>851.039</b>	<b>759.457</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	9.649	7.911
Modtagne forudbetalinger fra kunder		265	649
Leverandør af varer og tjenesteydelser		3.731	2.814
Gæld til tilknyttede virksomheder		719.028	797.711
Anden gæld		4.453	3.740
Periodeafgrænsningsposter		0	386
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>737.126</b>	<b>813.211</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.588.165</b>	<b>1.572.668</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.662.989</b>	<b>1.583.768</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Kommanditaktie- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar	500	534	10.066	11.100
Årets resultat	0	-534	64.258	63.724
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>74.324</b>	<b>74.824</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejnings-ejendomme, primært med boliger i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
<b>3 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	375	84
Pensioner	83	17
Andre omkostninger til social sikring	10	1
Andre personaleomkostninger	4	1
Udgiftsført under "Driftsomkostninger"	<u>472</u>	<u>103</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>4 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	39.308	8.211
	<u>39.308</u>	<u>8.211</u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.081	31
	<u>1.081</u>	<u>31</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	21.317	10.072
Andre finansielle omkostninger	13.693	5.381
	<u>35.010</u>	<u>15.453</u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	1.415.590
Tilgang i årets løb	3.091
Kostpris 31. december	<u>1.418.681</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.211
Årets værdireguleringer	39.308
Værdireguleringer 31. december	<u>47.519</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.466.200</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Afkastskrav	3,81%	3,82%

## Noter til årsregnskabet

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 2,40 % - 5,75 %. Den gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 3,81 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	3,31	3,81	4,31
Dagsværdi	1.687.474	1.466.200	1.296.229
Ændring i dagsværdi	221.274	0	-169.971

### 8 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	4.114
Kostpris 31. december	4.114
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.114</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	TDKK	TDKK
<b>9 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	85.666	0
Tilgang i årets løb	0	85.666
Kostpris 31. december	85.666	85.666
Værdireguleringer 1. januar	534	0
Årets resultat	6.184	734
Udbytte til moderselskabet	-44.000	0
Andre værdireguleringer	0	-200
Værdireguleringer 31. december	-37.282	534
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>48.384</b>	<b>86.200</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
COBO IX Ørnebjergvej K/S	København	TDKK 38.478	100%

# Noter til årsregnskabet

## 10 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>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	789.318	705.818
Mellem 1 og 5 år	39.138	31.983
Langfristet del	<u>828.456</u>	<u>737.801</u>
Inden for 1 år	<u>9.649</u>	<u>7.911</u>
	<b><u>838.105</u></b>	<b><u>745.712</u></b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>22.583</u>	<u>21.656</u>
Langfristet del	<u>22.583</u>	<u>21.656</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>22.583</u></b>	<b><u>21.656</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	1.466.200	1.423.801

## Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en kontrakt med Core Property Management om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performance fee på 5% af fortjenesten til Core Property Management (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Selskabet har indgået betingede købsaftaler om overtagelse af ejendomme for DKK 349,1 mio.

## 12 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Core Bolig IX Kommanditaktieselskab	København



# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab for 2019 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 2019 er aflagt i TDKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

### **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**

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor det ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i resultatopgørelsen.

## **Balancen**

### **Investeringssejendomme**

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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 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 investeringsejen-

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield | RED.

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.

### ***Afkastbaseret model***

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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.

### **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.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommenes drift, såsom forsikringspræmier og abonnementer mv.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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