

# Revisionshuse Ejendomsselskab K/S

Voergaardvej 2, 9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 88 51 88 53

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.03.19

Preben Randbæk  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Revisionshuse Ejendomsselskab K/S  
Voergaardvej 2  
9200 Aalborg SV  
Telefon: 98 18 72 00  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 88 51 88 53  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Søren V. Pedersen  
Peter Henriksen

---

**Revision**

---

GLB Revision  
Statsautoriserede Revisorer A/S

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Revisionshuse Ejendomsselskab K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. marts 2019

**Bestyrelsen**

Søren V. Pedersen

Peter Henriksen

### Til kommanditister og komplementaren i Revisionshuse Ejendomsselskab K/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Revisionshuse Ejendomsselskab K/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". 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 årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. marts 2019

### GLB Revision

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24681

Allan Østergaard Jørgensen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24622

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af kontorejendomme til Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 11.923.208 mod DKK 7.336.424 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 75.548.765.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Der er i årets løb investeret i alt t.DKK 5.545 til færdiggørelse af de nye kontorhuse i Aarhus og Kolding, og begge huse har været i brug hovedparten af året.

På grundlag af det opgjorte driftsresultat af investeringsejendommene og de bogførte værdier, kan følgende afkastprocenter ekskl. værdiregulering beregnes:

Beløb i DKK	2018	2017	2016
Driftsresultat, investeringsejendomme	15.884	10.335	11.005
Regnskabsmæssig værdi	258.975	164.091	168.874
Afkastprocent, investeringsejendomme	6,1%	6,3%	6,5%

### Forventet udvikling

For år 2019 forventes ligeledes et tilfredsstillende driftsresultat.

Der er indgået aftale om et kontorhus i Frederikshavn i starten af 2019, men huset forventes først i brug ultimo året. Derudover er der ikke indtruffet yderligere betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning af væsentlig betydning for årsrapporten.

### Ejerforhold

Komplementar: Revisionshuse A/S

Kommanditister: Der er i alt 33 andele og kommanditister



## Resultatopgørelse

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>16.624.577</b>	<b>11.223.732</b>
Andre eksterne omkostninger	-740.094	-888.748
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>15.884.483</b>	<b>10.334.984</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	997.216	856.646
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>16.881.699</b>	<b>11.191.630</b>
Finansielle omkostninger	-4.958.491	-3.855.206
<b>Årets resultat</b>	<b>11.923.208</b>	<b>7.336.424</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udlodning for regnskabsåret	7.425.000	6.600.000
Overført resultat	4.498.208	736.424
<b>I alt</b>	<b>11.923.208</b>	<b>7.336.424</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	258.974.883	234.300.624
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	18.131.647
<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>258.974.883</b>	<b>252.432.271</b>
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	16.500.000	16.500.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.500.000</b>	<b>16.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>275.474.883</b>	<b>268.932.271</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	50.500.000
	Andre tilgodehavender	83.197	5.431.414
	Periodeafgrænsningsposter	1.509	1.831.666
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>84.706</b>	<b>57.763.080</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>628.339</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>84.706</b>	<b>58.391.419</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>275.559.589</b>	<b>327.323.690</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	18.150.000	18.150.000
	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	16.500.000	16.500.000
	Overført resultat	33.473.765	28.545.895
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.425.000	6.600.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>75.548.765</b>	<b>69.795.895</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	150.218.170	63.358.065
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	12.444.319	111.712.000
2	Deposita	6.105.665	3.318.077
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>168.768.154</b>	<b>178.388.142</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.403.036	46.091.173
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.666.726	3.308.950
	Anden gæld	24.172.908	29.739.530
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.242.670</b>	<b>79.139.653</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>200.010.824</b>	<b>257.527.795</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>275.559.589</b>	<b>327.323.690</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	5.000.000	13.000.000	15.920.118	2.860.000
Kapitalforhøjelse	13.150.000	3.500.000	9.741.164	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	2.148.189	0
Betalt udbytte	0	0	0	-2.860.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	736.424	6.600.000
Saldo pr. 31.12.17	18.150.000	16.500.000	28.545.895	6.600.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	18.150.000	16.500.000	28.545.895	6.600.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	429.662	0
Betalt udbytte	0	0	0	-6.600.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.498.208	7.425.000
Saldo pr. 31.12.18	18.150.000	16.500.000	33.473.765	7.425.000

## Pengestrømsopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>11.923.208</b>	<b>7.336.424</b>
5 Reguleringer	4.390.937	2.998.560
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	57.678.374	-46.309
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-5.566.622	-50.667
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>68.425.897</b>	<b>10.238.008</b>
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.958.491	-3.855.206
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>63.467.406</b>	<b>6.382.802</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.545.396	-52.987.972
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-5.545.396</b>	<b>-52.987.972</b>
Kapitaltilførsel	0	10.391.164
Betalt udbytte	-6.600.000	-2.860.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	91.334.000	74.431.811
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-34.966.552	-7.358.559
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	17.787.588	15.235.759
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-124.463.161	-54.677.648
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-56.908.125</b>	<b>35.162.527</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>1.013.885</b>	<b>-11.442.643</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	628.339	9.669.589
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-3.308.950	-907.557
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>-1.666.726</b>	<b>-2.680.611</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	628.339
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-1.666.726	-3.308.950
<b>I alt</b>	<b>-1.666.726</b>	<b>-2.680.611</b>

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.18	222.097.301	18.131.647
Tilgang i året	1.893.578	3.651.818
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	21.783.465	-21.783.465
Kostpris pr. 31.12.18	245.774.344	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-2.691.305	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-2.691.305	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	14.894.628	0
Dagsværdireguleringer i året	997.216	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	15.891.844	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	258.974.883	0
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18	1.816.683	0

De af selskabet anvendte principper for fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat i K/S-kontrakten.

Fastsættelse af dagsværdien er her baseret på dels en løbende pristalsregulering af investeringen, dels en periodisk vurdering af ejendomsporteføljen ved eksternt vurderingsmand.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	132.246.423
Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.500.000
Deposita	6.105.665
I alt	141.852.088

### 3. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappene har en hovedstol på t.DKK 85.115 og en løbetid på 1 - 8 år. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -5.648. Renteswappene er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 147.503, er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 258.975.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 95, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 141.878. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 31.502 med pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 258.975. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut t.DKK 16.581 og negativ dagsværdi på finansielle aftaler t.DKK 5.648.

	2018	2017
	DKK	DKK

### 5. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-997.216	-856.646
Finansielle omkostninger	4.958.491	3.855.206
Øvrige reguleringer	429.662	0
I alt	4.390.937	2.998.560

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes den beregnede handelsværdi fastsat i K/S-kontrakten.

#### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.