

# Revisionshuse Ejendomsselskab K/S

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

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, den 4/4 2017

Dirigent



---

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

---

**Selskabet**

---

Revisionshuse Ejendomsselskab K/S  
Voergaardvej 2  
9200 Aalborg SV  
Telefon: 98 18 72 00  
Telefax: 98 18 81 18  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 88 51 88 53

**Ledelse**

---

Statsaut. revisor Søren V. Pedersen  
Statsaut. revisor Ole Johansen  
Statsaut. revisor Peter Henriksen

**Revision**

---

GLB Revision, Statsautoriserede Revisorer A/S

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. april 2017

**Ledelsen**



Søren V. Pedersen



Ole Johansen



Peter Henriksen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Revisionshuse Ejendomsselskab K/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 tilside-sættelse 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 4. april 2017

### GLB Revision

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

  
Jørgen Jørgensen  
Statsaut. revisor

  
Søren Deleuran  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabet driver virksomhed med udlejning af kontorejendomme til Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Selskabets resultat for 2016 har været tilfredsstillende, idet resultatet svarer til det forventede.

Som et resultat af Beierholms fortsatte vækst, har selskabet i 2016 investeret yderligere ca. 11,9 mio.DKK, væsentligst vedr. nyerhvervelse af ejendom i Holstebro. Der er ligeledes i årets løb sket afhændelse af selskabets ejendomme i Haslev og Kolding for netto 11,1 mio.DKK, dels som et led i kontorsammenlægninger, dels at det nu solgte kontorhus i Kolding ikke længere kan rumme de sammenlagte kontorer efter fusionen med RSM.

Der er i årets løb igangsat nybyggeri på Tueager i Aarhus af et nyt kontorhus på ca. 5.800 m<sup>2</sup> til Beierholms Aarhus-afdeling med forventet ibrugtagning i 1. halvår 2018. Den eksisterende ejendom på Dusager 16 i Aarhus indgår i byttehandel hermed og nettoinvesteringen forventes at udgøre ca. 68 mio.DKK.

Der er ligeledes umiddelbart efter regnskabsårets udgang indgået aftale om opførelse af et nyt kontorhus til Kolding-afdelingen på ca. 1.300 m<sup>2</sup> til forventet anskaffelsespris på ca. 22 mio.DKK.

Til delvis finansiering af de ovenfor omtalte nyinvesteringer, er der dels gennemført forhøjelse af kommanditisternes indskudsforpligtelse med 5,2 mio.DKK, dels opnået tilsagn fra 9 nye kommanditister, der forventes optaget i forbindelse med byggeriernes færdiggørelse

På grundlag af det opgjorte driftsresultat af investeringsejendommene og de bogførte primoværdier, korrigeret for årets eventuelle tilgang, kan følgende afkastprocenter ekskl. værdiregulering beregnes:

	2016 t.DKK	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Driftsresultat, investeringsejendomme	11.005	10.622	9.777
Regnskabsmæssig værdi, gns.	168.874	154.136	130.749
Afkastprocent, investeringsejendomme	6,5%	6,9%	7,5%



**Selskabets forventede udvikling**

For år 2017 forventes ligeledes et tilfredsstillende driftsresultat.

Der er ikke indtruffet yderligere betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning af væsentlig betydning for årsrapporten.

**Ejerforhold**

Komplementar: Revisionshuse A/S

Kommanditister: Der er i alt 26 andele og kommanditister

## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 t.DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>11.968.640</b>	<b>11.352</b>
Andre eksterne omkostninger	-963.480	-730
<b>Driftsresultat, investeringsejendomme</b>	<b>11.005.160</b>	<b>10.622</b>
1 Regulering af handelsværdi, investeringsejendomme	937.403	1.454
2 Nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme	763.120	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>12.705.683</b>	<b>12.076</b>
Finansielle indtægter	20	0
Finansielle omkostninger	-4.293.584	-4.337
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-4.293.564</b>	<b>-4.337</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>8.412.119</b>	<b>7.739</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udlodning til kommanditister	2.860.000	2.600
Overført resultat	5.552.119	5.139
<b>I alt</b>	<b>8.412.119</b>	<b>7.739</b>

Note	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	164.091.154	161.417
Investeringsejendom under opførelse	34.496.500	0
<b>3 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>198.587.654</b>	<b>161.417</b>
Tilgodehavende indskud, kommanditister	13.000.000	7.800
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.000.000</b>	<b>7.800</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>211.587.654</b>	<b>169.217</b>
Tilgodehavender	8.363.909	87
Periodeafgrænsningsposter, nybyggeri	100.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.463.909</b>	<b>87</b>
Bankindestående	9.669.589	628
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>9.669.589</b>	<b>628</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>18.133.498</b>	<b>715</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>229.721.152</b>	<b>169.932</b>

Note	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK
<b>PASSIVER</b>		
Indskudskapital	5.000.000	5.000
Yderligere indskudsforpligtelse	9.000.000	3.800
Overført resultat	32.420.118	26.298
Forslag til udlodning	2.860.000	2.600
<b>4 Egenkapital i alt</b>	<b>49.280.118</b>	<b>37.698</b>
Prioritetsgæld	98.971.309	96.479
Pengeinstitutgæld	41.344.544	2.975
Anden gæld (deposita)	3.331.009	2.990
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>143.646.862</b>	<b>102.444</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser næste år	16.157.973	2.302
Mellemregning, Revisionshuse A/S	3.694.128	5.994
Pengeinstitutgæld, driftskredit m.v.	907.557	439
Udlån, kommanditister m.v.	15.500.000	15.500
Anden gæld	534.514	5.555
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.794.172</b>	<b>29.790</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>180.441.034</b>	<b>132.234</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>229.721.152</b>	<b>169.932</b>

6 Sikkerhedsstillelser

## Pengestrømsopgørelse

	2016 DKK	2015 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>8.412.119</b>	<b>7.739</b>
Regulering af handelsværdi, investeringsejendomme	-937.403	-1.713
Dagsværdiregulering gæld	0	259
Nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme	-763.120	0
<b>Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster</b>	<b>6.711.596</b>	<b>6.285</b>
Ændring i driftsafledte tilgodehavender	86.507	92
Ændring i anden driftsafledt kortfristet gæld	515.918	16
<b>Driftens pengestrømme</b>	<b>7.314.021</b>	<b>6.393</b>
Tilgang ejendomme	-46.612.613	-8.252
Afgang ejendomme	11.142.893	0
<b>Investeringernes pengestrømme</b>	<b>-35.469.720</b>	<b>-8.252</b>
Udlodning til kommanditister	-2.600.000	-1.300
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-2.580.192	-2.238
Ændring mellemregning komplementar	-2.300.180	-2.107
Ændring depositum	578.676	0
Optagelse langfristede gældsforpligtelser	57.630.169	11.137
Indfrielse udlån fra kommanditister	0	-2.600
Ændring skyldige byggeomkostninger og købesum ejendom	-4.894.337	500
Byggemoms	-8.601.125	2.705
Tilgodehavende salgssummer m.v.	-404.600	0
Periodeafgrænsningspost, nybyggeri	-100.000	0
<b>Finansieringens pengestrømme</b>	<b>36.728.411</b>	<b>6.097</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>8.572.712</b>	<b>4.238</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	189.320	-4.049
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>8.762.032</b>	<b>189</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Bankindestående	9.669.589	628
Pengeinstitutgæld, driftskredit m.v.	-907.557	-439
<b>I alt</b>	<b>8.762.032</b>	<b>189</b>

	2016 DKK	2015 t.DKK
<b>1. Regulering af handels- og gældsværdi, investeringsejendomme, netto</b>		
Regulering af handelsværdi, investeringsejendomme	937.403	1.713
Dagsværdiregulering af gæld og renteswaps	0	-259
I alt	937.403	1.454

**2. Nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme**

Nettosalgssummer	11.142.893	
Regnskabsmæssige værdier pr. 01.01.16	-10.176.090	
Tilgang 2016	-203.683	
Nettofortjeneste	763.120	0

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendom under opførelse
Kostpris pr. 01.01.16	150.113.453	0
Tilgang i året	11.912.430	34.496.500
Afgang i året	-9.978.769	0
Kostpris pr. 31.12.16	152.047.114	34.496.500
Værdiregulering pr. 01.01.16	14.038.223	0
Årets værdiregulering	937.403	0
Værdiregulering afgang i året	-240.281	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	14.735.345	0

**3. Materielle anlægsaktiver - fortsat -**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendom under opførelse
Afskrivninger pr. 01.01.16	2.734.265	0
Afskrivninger i året	0	0
Afskrivninger afgang i året	-42.960	0
Afskrivninger pr. 31.12.16	2.691.305	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	164.091.154	34.496.500
Renteomkostninger m.v. indregnet i kostpris	1.283.381	60.000

I ovennævnte investeringsejendomme indgår eksisterende ejendom solgt i byttehandel med nyopført kontorhus i Aarhus. Byttehandlen forventes gennemført i 1. halvår 2018.

	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK
<b>4. Egenkapital</b>		
Komplementaren:		
Indskud	0	
Andel i resultat	0	0
Kommanditisterne:		
Indskud, primo		5.000.000
Forøgelse indskudsforpligtelse, primo	3.800.000	5.000
Forøgelse indskudsforpligtelse, 2016	5.200.000	3.800
Overført resultat, primo	26.298.324	
Forslag til resultatdisponering	5.552.119	
Årets regulering af dagsværdi af gæld og fin. instrumenter	569.675	26.298
Forslag til udlodning, primo	2.600.000	
Udloddet i 2016	-2.600.000	
Forslag til resultatdisponering	2.860.000	2.600
I alt	49.280.118	37.698

	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af de langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år, ca.	117.600.000	75.600

#### 6. Sikkerhedsstillelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 99.185, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.16 udgør t.DKK 164.091.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger er tinglyst 1. prioritetsejerpantebreve t.DKK 100 og t.DKK 45 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.16 udgør henholdsvis t.DKK 58.869 og t.DKK 11.579.

Til sikkerhed for pengeinstitutgæld, t.DKK 51.643, negativ dagsværdi på renteswaps, t.DKK 8.226, samt bygherregaranti vedr. nybyggeri, t.DKK 11.945, er deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve, nom. t.DKK 16.800 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.16 udgør t.DKK 99.026.

Efter regnskabsårets udløb er til yderligere sikkerhed for ovennævnte pengeinstitutgæld m.v. og fremtidig yderligere byggefinansiering deponeret ejerpantebrev t.DKK 76.000 med pant i dels investeringsejendom under opførelse på Tueager 2, Aarhus, dels investerings-ejendom med regnskabsmæssig værdi t.DKK 58.869, samt ejerpantebrev t.DKK 7.000 med pant dels i Tueager 2, dels i eksisterende investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi t.DKK 58.457.

Likvide beholdninger, t.DKK 628, er reserveret til opfyldelse af forpligtelser vedr. negativ dagsværdi på renteswaps indregnet i langfristede gældsforpligtelser.

Likvid beholdning, t.DKK 9.041, er deponeret til sikkerhed for indfrielse af lån i solgt ejendom t.DKK 6.846.



## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris*

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Ændringerne har påvirket årets resultat negativt med t.DKK 71 og egenkapitalen positivt med t.DKK 499.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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 balancen dagen.

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringen i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen.

**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning indregnes i de perioder, lejen vedrører.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

**Regulering af handelsværdi**

Regulering af handelsværdien af selskabets investeringsejendomme i form af op- eller nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen som en del af indtjeningen fra udlejningsvirksomheden.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indgår finansielle indtægter og -omkostninger.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til beregnet handelsværdi fastsat i K/S-kontrakten.

Investeringsejendomme under opførelse måles til anskaffelsesværdi.

## **7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

### **Værdiforringelse af aktiver**

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi, der reduceres med nedskrivning til imødegåelse af eventuelle forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindestående.

### **Egenkapital**

Forslag til udlodning til kommanditister indregnes som en særlig post under egenkapitalen.

Kommanditisternes yderligere indskudsforpligtelse indregnes i egenkapitalen idet beløbet er indregnet som tilgodehavende under anlægsaktiver.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser (prioritetsgæld) måles til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

### **Skat**

Skat beregnes og afsættes ikke i årsrapporten, idet skatten påhviler kommanditisterne.

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

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

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kommanditister samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet pengeinstitutgæld m.v.