

# **Revisionshuse Ejendomsselskab K/S**

Voergaardvej 2, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 88 51 88 53

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.05.21

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 - 21

---

---

**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**

---

KPMG P/S

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. maj 2021

**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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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.

Aalborg, den 20. maj 2021

**KPMG P/S**

CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne32737

**Væsentligste aktiviteter**

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

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 9.716.140 mod DKK 14.265.907 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 80.015.077.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Der er i årets løb investeret i alt t.DKK 415 til påbegyndelse af ombygning af kontoret i Aars. Den samlede ombygning forventes at udgøre i størrelsesordenen 5,6 mio.DKK.

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

Beløb i t.DKK	2020	2019	2018
Driftsresultat, investeringsejendomme	16.565	16.076	15.884
Regnskabsmæssig værdi	264.565	267.309	258.975
Afkastprocent, investeringsejendomme	6,3%	6,0%	6,1%

**Forventet udvikling**

For 2021 forventes ligeledes et tilfredsstillende driftsresultat.

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

**Ejerforhold**

Komplementar: Revisionshuse A/S

Kommanditister: Der er i alt 33 andele og 34 kommanditister



## Resultatopgørelse

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>17.807.964</b>	<b>16.883.032</b>
Andre eksterne omkostninger	-1.242.591	-807.289
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>16.565.373</b>	<b>16.075.743</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.158.970	1.965.383
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>13.406.403</b>	<b>18.041.126</b>
Finansielle omkostninger	-3.690.263	-3.775.219
<b>Årets resultat</b>	<b>9.716.140</b>	<b>14.265.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udlodning for regnskabsåret	9.900.000	9.900.000
Overført resultat	-183.860	4.365.907
<b>I alt</b>	<b>9.716.140</b>	<b>14.265.907</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	264.565.421	267.308.970
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>264.565.421</b>	<b>267.308.970</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>281.065.421</b>	<b>283.808.970</b>
	Periodeafgrænsningsposter	731	732
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>731</b>	<b>732</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>731</b>	<b>732</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>281.066.152</b>	<b>283.809.702</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	18.150.000	18.150.000
	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	16.500.000	16.500.000
	Reserve for sikringstransaktioner	-308.282	0
	Overført resultat	35.773.359	35.957.219
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	9.900.000	9.900.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>80.015.077</b>	<b>80.507.219</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	149.573.013	152.182.695
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	12.270.765	13.895.450
2	Deposita	6.358.665	6.105.665
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>168.202.443</b>	<b>172.183.810</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.713.458	4.893.985
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	546.083	1.608.698
	Anden gæld	27.589.091	24.615.990
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.848.632</b>	<b>31.118.673</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>201.051.075</b>	<b>203.302.483</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>281.066.152</b>	<b>283.809.702</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Afledte finansielle instrumenter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	18.150.000	16.500.000	0	35.957.219	9.900.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-308.282	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-9.900.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-183.860	9.900.000
Saldo pr. 31.12.20	18.150.000	16.500.000	-308.282	35.773.359	9.900.000

## Pengestrømsopgørelse

Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>9.716.140</b>	<b>14.265.907</b>
6 Reguleringer	6.540.951	-72.618
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	1	83.974
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	2.523.101	-3.756.917
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>18.780.193</b>	<b>10.520.346</b>
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-3.690.267	-3.775.216
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>15.089.926</b>	<b>6.745.130</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-415.421	-7.479.130
Salg af materielle anlægsaktiver	0	1.110.427
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-415.421</b>	<b>-6.368.703</b>
Betalt udbytte	-9.900.000	-7.425.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	4.195.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-2.790.205	-1.904.230
Ændring i gæld til kommanditister	450.000	4.200.000
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	253.000	10.620.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-1.624.685	-10.004.169
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-13.611.890</b>	<b>-318.399</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>1.062.615</b>	<b>58.028</b>
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-1.608.698	-1.666.726
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>-546.083</b>	<b>-1.608.698</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-546.083	-1.608.698
<b>I alt</b>	<b>-546.083</b>	<b>-1.608.698</b>

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	251.529.199
Tilgang i året	415.421
Kostpris pr. 31.12.20	251.944.620
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-2.691.305
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-2.691.305
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	18.471.076
Dagsværdireguleringer i året	-3.158.970
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	15.312.106
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	264.565.421

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

Der er tale om 9 kontorejendomme. Værdiansættelsen er baseret på vurderede markedslejer i intervallet 650-1150 kr. pr. kvm. og afkastkrav i intervallet 5,5% til 8,75%.

Fastsættelsen af dagsværdien er her baseret på en vurdering af ejendomsporteføljen ved ekstern vurderingsmand.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	3.078.758	125.827.452	152.651.771	155.441.980
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.634.700	5.731.965	13.905.465	15.530.150
Deposita	0	6.358.665	6.358.665	6.105.665
I alt	4.713.458	137.918.082	172.915.901	177.077.795

**3. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	264.565.421	-7.838.560	256.726.861
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.158.970	0	-3.158.970
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-308.282	-308.282

Ejendommene er i 2020 vurderet af ekstern vurderingsmand.

**4. Afledte finansielle instrumenter**

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappene har en hovedstol på t.DKK 80.615 og en løbetid på 2 - 9 år. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -7.839. Renteswappene er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 144.813 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 264.565.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 95, der giver pant i investeringsejendomme  
med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 144.500. Ejerpantebrevene er deponeret til  
sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 24.502, der giver pant i investeringsejendom-  
me med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 251.850. Ejerpantebrevene er deponeret til  
sikkerhed for gæld til kreditinstitut t.DKK 14.452 og negativ dagsværdi på finansielle aftaler  
t.DKK 7.839.

---

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>6. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.158.970	-1.965.383
Finansielle omkostninger	3.690.263	3.775.219
Øvrige reguleringer	-308.282	-1.882.454
I alt	6.540.951	-72.618

---



## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

#### *Reserve for sikringstransaktioner*

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), skal fremover indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner frem for under overført resultat. Reserven er ikke bundet. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og opløses, når den sikrede transaktion finder sted, eller den ikke længere forventes at finde sted. I overensstemmelse med § 6, stk. 2 i lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018 foretages indregning i reserven med fremadrettet virkning for gevinster og tab, der indregnes første gang i balancen fra og med 01.01.20. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

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 balancedagen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### **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 under reserve for sikringstransaktioner. 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.

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 fra 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**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 finansiell omkostning.

### 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 en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

### 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.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

### 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.