

---

# ***COBO VII E ApS***

Vesterbrogade 149, st., 1620, København V

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 21 73 02 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/4 2017

Per Yderholm  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for COBO VII E ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2017

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i COBO VII E ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO VII E ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et 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 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,

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 24. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Peder Sehested Lund  
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

COBO VII E ApS  
Vesterbrogade 149, st.  
1620, København V

CVR-nr.: 21 73 02 03  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Niels Lorentz Nielsen  
John Bødker

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
9000 Aalborg

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for COBO VII E ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 3.303.206, heraf værdireguleringer på DKK 3.356.524, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 12.509.204.

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2016 fusioneret med selskaberne Q9 Ejendomme ApS og Q97 Ejendomme ApS.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>4.673.049</b>	<b>4.845.108</b>
Driftsomkostninger		-1.122.951	-1.159.583
Administrationsomkostninger		-186.283	-104.953
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>3.363.815</b>	<b>3.580.572</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	3.356.524	-20.145.000
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>6.720.339</b>	<b>-16.564.428</b>
Finansielle indtægter	3	0	19.061
Finansielle omkostninger	4	-2.485.439	-1.876.390
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.234.900</b>	<b>-18.421.757</b>
Skat af årets resultat	5	-931.694	4.566.065
<b>Årets resultat</b>		<b>3.303.206</b>	<b>-13.855.692</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.303.206	-13.855.692
		<b>3.303.206</b>	<b>-13.855.692</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		107.400.000	103.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>107.400.000</b>	<b>103.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>107.400.000</b>	<b>103.700.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning		2.165	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		400.000	1.237.883
Andre tilgodehavender		40.314	847.454
Periodeafgrænsningsposter		12.657	7.856
<b>Tilgodehavender</b>		<b>455.136</b>	<b>2.093.193</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>839.749</b>	<b>1.256.109</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.294.885</b>	<b>3.349.302</b>
<b>Aktiver</b>		<b>108.694.885</b>	<b>107.049.302</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		12.259.204	8.955.998
<b>Egenkapital</b>	7	<b>12.509.204</b>	<b>9.205.998</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.658.176	3.880.012
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.658.176</b>	<b>3.880.012</b>
Gæld til realkreditinstitutter		64.338.357	88.481.828
Deposita		584.384	501.903
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>64.922.741</b>	<b>88.983.731</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	243.202	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.240	641.246
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.014.322	3.844.993
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		154.780	405.728
Anden gæld		147.220	87.594
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.604.764</b>	<b>4.979.561</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>91.527.505</b>	<b>93.963.292</b>
<b>Passiver</b>		<b>108.694.885</b>	<b>107.049.302</b>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Dagsværdien af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien. Ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>3.356.524</u>	<u>-20.145.000</u>
	<b><u>3.356.524</u></b>	<b><u>-20.145.000</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>19.061</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>19.061</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	611.071	37.478
Andre finansielle omkostninger	<u>1.874.368</u>	<u>1.838.912</u>
	<b><u>2.485.439</u></b>	<b><u>1.876.390</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	153.530	405.728
Årets udskudte skat	778.164	-4.971.793
	<b>931.694</b>	<b>-4.566.065</b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	37.425.599
Nettoeffekt ved fusion	52.233.174
Tilgang i årets løb	343.476
Kostpris 31. december	<b>90.002.249</b>
Værdireguleringer 1. januar	23.974.401
Nettoeffekt ved fusion	-9.933.174
Årets værdireguleringer	3.356.524
Værdireguleringer 31. december	<b>17.397.751</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>107.400.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er i 2016 opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, hvorimod ejendommenes værdier i 2015 blev opgjort på baggrund af salgsværdier i forbindelse med overdragelsen af selskabet.

For 2016 er dagsværdierne for ejendommene opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	107.400.000
Budgetperiode	10 år
Forrentningskrav i % (Gennemsnit)	3,83 %
Diskonteringsrente i % (Gennemsnit)	5,33 %
Inflation i %	1,50 %

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	5.179.927	5.379.927
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	50.000	3.776.071	3.826.071
Korrigeret egenkapital 1. januar	250.000	8.955.998	9.205.998
Årets resultat	0	3.303.206	3.303.206
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>250.000</b>	<b>12.259.204</b>	<b>12.509.204</b>

## 8 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:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	63.345.180	88.481.828
Mellem 1 og 5 år	993.177	0
Langfristet del	64.338.357	88.481.828
Inden for 1 år	243.202	0
	<b>64.581.559</b>	<b>88.481.828</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	584.384	501.903
Langfristet del	584.384	501.903
Inden for 1 år	0	0
	<b>584.384</b>	<b>501.903</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>107.400.000</u>	<u>103.700.000</u>

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for COBO VII B ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 10 Nærtstående parter

	<u>Grundlag</u>
<b>Bestemmende indflydelse</b>	
COBO VII B ApS	København
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab	København
<b>Koncernregnskab</b>	
Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:	
<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab	København

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for COBO VII E ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Selskabet er pr. 1. januar 2016 fusioneret med selskaberne Q9 Ejendomme ApS og Q97 Ejendomme ApS. Sammenligningstallene er korrigeret som følge af fusionen.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til en dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en formindskelse af årets resultat for indeværende år som således er påvirket med DKK 5.227.

Bortset fra ovenstående er der ikke sket ændringer i den anvendte regnskabspraksis.

### 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.



# Noter, regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

## **Noter, regnskabspraksis**

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København.

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.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter, regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

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

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **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 renteomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

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