

# Kobe ApS

Kinchsvej 8, 6760 Ribe  
CVR-nr. 29 31 06 96

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.06.17

Kore Berg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 21

---

---

**Selskabet**

---

Kobe ApS  
Kore Berg  
Kinchsvej 8  
6760 Ribe  
Hjemsted: Esbjerg  
CVR-nr.: 29 31 06 96  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Kore Berg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sydbank A/S

---

**Modervirksomhed**

---

KOBE Invest ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Kobe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 14. juni 2017

**Direktionen**

Kore Berg  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Kobe ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kobe ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 14. juni 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Pedersen  
Statsaut. revisor

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje boligudlejningsejendomme, samt hvad selskabets direktion finder i tilknytning hertil.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,5% opgjort til t.kr. 25.900. I Colliers rapport for 3 kvartal 2016 omkring udlejningsejendomme i området er afkastkravet i gennemsnit 6,25%. Ledelsen vurderer at ejendommen med hensyn til beliggenhed og stand er over gennemsnittet, hvorfor afkastkravet er sat til 5,5%. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,75%, reduceres ejendommens værdi til t.kr. 24.746 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t.kr. 1.154 før skat. Tilsvarende vil ejendommens værdi forøges med t.kr. 1.166 ved et afkastkrav på 5,25%.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på de indregnede investeringsejendomme.

Normaliseret nettolejerresultat T-DKK	Afkastkrav				
	5,00	5,25	5,50	5,75	6,00
1.301	26.400	25.161	24.035	23.007	22.064
1.351	27.400	26.114	24.944	23.876	22.897
1.401	28.400	27.066	25.900	24.746	23.731
1.451	29.400	28.018	26.762	25.615	24.564
1.501	30.400	28.971	27.672	26.485	25.397

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 509.053 mod DKK 1.359.316 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -7.686.211.

*Oplysninger om fortsat drift*

Ledelsen forventer et overskud i 2017. Ledelsen forventer at den tabte egenkapital reetableres gennem løbende drift. Det er ligeledes ledelsen forventning at kreditgiver fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed i 2017,

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
	<b>1.212.033</b>	<b>1.280.818</b>
	<b>1.212.033</b>	<b>1.280.818</b>
3 Personalemkostninger	-12.120	-12.120
	<b>1.199.913</b>	<b>1.268.698</b>
	<b>1.199.913</b>	<b>1.268.698</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	200.000
	<b>1.199.913</b>	<b>1.468.698</b>
Finansielle indtægter	9	0
Finansielle omkostninger	-690.869	-109.382
	<b>509.053</b>	<b>1.359.316</b>
Skat af årets resultat	0	0
	<b>509.053</b>	<b>1.359.316</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	509.053	1.359.316
<b>I alt</b>	<b>509.053</b>	<b>1.359.316</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	25.900.000	25.900.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.900.000</b>	<b>25.900.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.900.000</b>	<b>25.900.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	51.415	16.434
	Andre tilgodehavender	14.080	2.064
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>65.495</b>	<b>18.498</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>65.495</b>	<b>18.498</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.965.495</b>	<b>25.918.498</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	175.000	175.000
	Overført resultat	-7.861.211	-7.857.739
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-7.686.211</b>	<b>-7.682.739</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	23.287.097	23.320.682
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.849.991	3.150.000
5	Deposita	384.075	372.825
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.521.163</b>	<b>26.843.507</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	250.000	210.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	796.902	1.067.297
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.021	32.922
	Gæld til tilknyttede virksomheder	323.924	221.924
	Anden gæld	5.722.696	5.225.587
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.130.543</b>	<b>6.757.730</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.651.706</b>	<b>33.601.237</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.965.495</b>	<b>25.918.498</b>
6	Afledte finansielle instrumenter		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	175.000	-7.857.739
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-512.525
Forslag til resultatdisponering	0	509.053
Saldo pr. 31.12.16	175.000	-7.861.211

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Ledelsen forventer et overskud i 2017. Ledelsen forventer at den tabte egenkapital reetableres gennem løbende drift. Det er ligeledes ledelsens forventning at kreditgiver fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed i 2017,

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,5% opgjort til t.kr. 25.900. I Colliers rapport for 3 kvartal 2016 omkring udlejningsejendomme i området er afkastkravet i gennemsnit 6,25%. Ledelsen vurderer at ejendommen med hensyn til beliggenhed og stand er over gennemsnittet, hvorfor afkastkravet er sat til 5,5%. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,75%, reduceres ejendommens værdi til t.kr. 24.746 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t.kr. 1.154 før skat. Tilsvarende vil ejendommens værdi forøges med t.kr. 1.166 ved et afkastkrav på 5,25%.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på indregnede værdi af investeringsejendomme..

Normaliseret driftsresultat T-DKK	Afkastkrav				
	5,00	5,25	5,50	5,75	6,00
1.301	26.400	25.161	24.035	23.007	22.064
1.351	27.400	26.114	24.944	23.876	22.897
1.401	28.400	27.066	25.900	24.746	23.731
1.451	29.400	28.018	26.762	25.615	24.564
1.501	30.400	28.971	27.671	26.485	25.397

	2016 DKK	2015 DKK
<b>3. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	12.120	12.120
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	25.626.007
Kostpris pr. 31.12.16	25.626.007
Opskrivninger pr. 01.01.16	273.993
Opskrivninger pr. 31.12.16	273.993
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	25.900.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.258 og et afkastkrav på 5,5. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 91% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.015. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på DKK 0 pr. m<sup>2</sup>. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	19.116.000	23.387.097	23.530.682
Gæld til øvrige kreditinstitutter (langfristet)	150.000	2.400.000	2.999.991	3.150.000
Deposita (langfristet)	0	384.075	384.075	372.825
I alt	250.000	21.900.075	26.771.163	27.053.507

## 6. Afledte finansielle instrumenter

Ledelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække renterisikoen på fremtidigt rentebetalinger. Ved udgangen af 2016 er sikret rentebetaling af den langfristet gæld på t.DKK 3.821 og t.EUR 940 for en periode indtil 2027 og 2038. Dagsværdien af renteswapkontrakterne udgør pr. 31.12.16 t.DKK 5.429 der er indregnet i balancen, og årets urealiseret nettogevinst før skat indregnet på egenkapitalen pr. 31.12.16 udgør ligeledes t.DKK 512. Der indgås kun indgået renteswapskontrakter med Sydbank som modpart, som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingbureau.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter [ og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter ] for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet KOBE Invest ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 23.387 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.900.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 0, skønnes t.DKK 0 at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 25.900 samt øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 0. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 4.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 0 henligger i selskabets besiddelse.

## 9. 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.

#### *Sikring af fremtidige pengestrømme*

Dagsværdireguleringer af renteswaps indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån, der er optaget til finansiering af investeringsejendomme målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38, er hidtil indregnet i resultatopgørelsen. Værdireguleringer af disse renteswaps indregnes fremover direkte i egenkapitalen under de frie reserver (overført resultat). 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. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 513. Pr. 31.12.16 reduceres egenkapitalen med t.DKK 0, og balancesummen forøges/reduceres med t.DKK 0.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter i det omfang, der ikke er anvendt overgangsbestemmelser vedrørende implementering af lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. For ændring i regnskabspraksis til at opskrive aktiver til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i egenkapitalen er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en positiv påvirkning af årets resultat før skat for 2016 med t.DKK 513. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 0, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.DKK 513. Pr. 31.12.16 forøges/redu-



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ceres egenkapitalen med t.DKK 0, og balancesummen forøges/reduceres med t.DKK 0.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

### 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

#### 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 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 ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Egenkapital

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### 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

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

(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.