

---

# **COBO VII A**

## ***Kommanditaktieselskab***

Vesterbrogade 149, st., 1620 København V

### **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 4/12 2015 - 31/12 2016)

---

CVR-nr. 37 30 81 61

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

Per Yderholm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 4. december - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Noter, regnskabspraksis 16

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. december 2015 - 31. december 2016 for COBO VII A Kommanditaktieselskab.

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 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2017

## Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

## Bestyrelse

Tue Biede Nielsen

Per Horndrup Yderholm

Niels Lorentz Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i COBO VII A Kommanditaktieselskab

## 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 4. december 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO VII A Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 4. december 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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, 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

<b>Selskabet</b>	COBO VII A Kommanditaktieselskab Vesterbrogade 149, st. 1620 København V  CVR-nr.: 37 30 81 61 Regnskabsperiode: 4. december - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Tue Biede Nielsen Per Horndrup Yderholm Niels Lorentz Nielsen
<b>Direktion</b>	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for COBO VII A Kommanditaktieselskab for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Kommanditaktieselskabets formål er direkte og indirekte via 100% ejede selskaber at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme i Danmark, primært med boliger.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 34.256.659, heraf værdireguleringer på DKK 32.028.600, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 34.756.659.

## Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 4. december - 31. december

	Note	2015/16 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>16.564.384</b>
Driftsomkostninger		-4.003.903
Administrationsomkostninger		-832.030
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>11.728.451</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	32.028.600
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>43.757.051</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	5.210.858
Finansielle omkostninger	4	-14.711.250
<b>Årets resultat</b>		<b>34.256.659</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.210.858
Overført resultat	29.045.801
	<b>34.256.659</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2016 DKK
Investeringsejendomme	5	682.700.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	6	78.331.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>761.031.700</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	129.005.912
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>129.005.912</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>890.037.612</b>
Tilgodehavender fra udlejning		35.911
Andre tilgodehavender	8	1.951.864
Periodeafgrænsningsposter		5.795
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.993.570</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.221.965</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.215.535</b>
<b>Aktiver</b>		<b>929.253.147</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Kommanditaktiekapital		500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.210.858
Overført resultat		<u>29.045.801</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>34.756.659</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		363.840.393
Deposita		<u>10.846.515</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b><u>374.686.908</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.277.317
Kreditinstitutter		100.144.006
Modtagne forudbetalinger fra kunder		298.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.118.127
Gæld til tilknyttede virksomheder		414.742.922
Anden gæld		<u>2.229.145</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>519.809.580</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>894.496.488</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>929.253.147</u></b>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10	
Nærtstående parter	11	

## Egenkapitalopgørelse

	Kommanditaktie- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 4. december 2015	500.000	0	0	500.000
Årets resultat	0	5.210.858	29.045.801	34.256.659
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>5.210.858</b>	<b>29.045.801</b>	<b>34.756.659</b>

# 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>2015/16</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>32.028.600</u>
	<b><u>32.028.600</u></b>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>	
Andel af overskud i dattervirksomheder	5.213.515
Andel af underskud i dattervirksomheder	<u>-2.657</u>
	<b><u>5.210.858</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	11.812.846
Andre finansielle omkostninger	<u>2.898.404</u>
	<b><u>14.711.250</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 4. december 2015	0
Tilgang i årets løb	<u>650.671.400</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>650.671.400</u>
Værdireguleringer 4. december 2015	0
Årets værdireguleringer	<u>32.028.600</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>32.028.600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>682.700.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 <u>DKK</u>
Dagsværdi udgør	Værdi
Budgetperiode	10 år
Forrentningskrav i % (Gennemsnit)	4,38 %
Diskonteringsrente i % (Gennemsnit)	5,88 %
Inflation i %	1,50 %

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 4. december 2015	0
Tilgang i årets løb	<u>78.331.700</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>78.331.700</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>78.331.700</u></b>

2016  
DKK

## 7 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 4. december 2015	0
Tilgang i årets løb	<u>123.795.054</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>123.795.054</u>
Værdireguleringer 4. december 2015	0
Årets resultat	<u>5.210.858</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>5.210.858</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>129.005.912</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
COBO VII Kanalporten P/S	København	59.900.000	100%
COBO VII Kanalporten Komplementar	København	50.000	100%

## 8 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 1.260 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond jf. § 18 B.

Beløbet kan frigive i takt med at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til BRL §18B berettiger til frigivelse.

# Noter til årsregnskabet

## 9 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
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	357.821.030
Mellem 1 og 5 år	6.019.363
Langfristet del	363.840.393
Inden for 1 år	1.277.317
	<b>365.117.710</b>
<b>Deposita</b>	
Mellem 1 og 5 år	10.846.515
Langfristet del	10.846.515
Inden for 1 år	0
	<b>10.846.515</b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 682.700.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse og realkreditinstitut:

Kapitalandele i dattervirksomhed 129.005.912



# Noter til årsregnskabet

## 11 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

København

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

---

Hjemsted

---

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

København

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for COBO VII A Kommanditaktieselskab for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene 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 med fradrag af lejerabatter og lignende.

# Noter, regnskabspraksis

## Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

## Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, revision o.lign.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor det ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Investeringssejendomme

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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,

## **Noter, regnskabspraksis**

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.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### **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 opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

# Noter, regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

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

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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