
COBO VII A

Kommanditaktieselskab

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,
1620 København V

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 37 30 81 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /3 2019

Peder Sehested Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2019

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Tue Biede Koch

Per Horndrup Yderholm

Niels Lorentz Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO VII A Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 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.

Hellerup, den 7. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

Selskabet	COBO VII A Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1620 København V Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr.: 37 30 81 61 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Komplementar	Core Bolig VII Komplementarselskab ApS
Bestyrelse	Tue Biede Koch Per Horndrup Yderholm Niels Lorentz Nielsen
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Nettoomsætning		41.774	37.741
Driftsomkostninger		-14.799	-13.244
Administrationsomkostninger		-101	-128
Bruttoresultat før værdireguleringer		26.874	24.369
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	63.358	27.605
Bruttoresultat efter værdireguleringer		90.232	51.974
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	5.836	24.407
Finansielle indtægter		30	7
Finansielle omkostninger	5	-32.086	-33.936
Årets resultat		64.012	42.452

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-29.618	24.407
Overført resultat	93.630	18.045
	64.012	42.452

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme	6	1.015.700	925.700
Investeringsejendomme under udførelse	7	6.702	0
Materielle anlægsaktiver		1.022.402	925.700
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	89.295	153.459
Finansielle anlægsaktiver		89.295	153.459
Anlægsaktiver		1.111.697	1.079.159
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		176	158
Andre tilgodehavender	9	5.994	4.977
Periodeafgrænsningsposter		27	14
Tilgodehavender		6.197	5.149
Likvide beholdninger		1.466	38.179
Omsætningsaktiver		7.663	43.328
Aktiver		1.119.360	1.122.487

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Kommanditaktiekapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	29.618
Overført resultat		140.721	47.091
Egenkapital		141.221	77.209
Gæld til realkreditinstitutter		495.670	497.476
Deposita og forudbetalt leje		15.345	14.568
Langfristede gældsforpligtelser	10	511.015	512.044
Gæld til realkreditinstitutter	10	2.184	2.437
Kreditinstitutter		0	11
Modtagne forudbetalinger fra kunder		376	185
Leverandør af varer og tjenesteydelser		1.019	1.115
Gæld til tilknyttede virksomheder		460.358	526.598
Anden gæld		3.187	2.888
Kortfristede gældsforpligtelser		467.124	533.234
Gældsforpligtelser		978.139	1.045.278
Passiver		1.119.360	1.122.487
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Kommanditaktie- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar	500	29.618	47.091	77.209
Årets resultat	0	-29.618	93.630	64.012
Egenkapital 31. december	500	0	140.721	141.221

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger.

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	63.358	27.605
	<u>63.358</u>	<u>27.605</u>
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	5.836	24.407
	<u>5.836</u>	<u>24.407</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	23.318	25.900
Andre finansielle omkostninger	8.768	8.036
	<u>32.086</u>	<u>33.936</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	866.067
Tilgang i årets løb	26.642
Kostpris 31. december	892.709
Værdireguleringer 1. januar	59.633
Årets værdireguleringer	63.358
Værdireguleringer 31. december	122.991
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.015.700

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 TDKK	2017 TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,12%	4,24%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,62%	5,74%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a.	0 - 10%	0 - 10%

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 4,00 % - 4,35 %. Den gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,12 %.

Ændringer i skøn over forrentningskrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig forrentningskrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Forrentningskrav	3,62	4,12	4,62
Dagsværdi	1.155.826	1.015.700	905.877
Ændring i dagsværdi	140.126	0	-109.823

7 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	6.702
Kostpris 31. december	6.702
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.702

Noter til årsregnskabet

	2018 TDKK	2017 TDKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	123.841	123.795
Tilgang i årets løb	0	46
Kostpris 31. december	<u>123.841</u>	<u>123.841</u>
Værdireguleringer 1. januar	29.618	5.211
Årets resultat	5.836	24.407
Udbytte til moderselskabet	-70.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-34.546</u>	<u>29.618</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>89.295</u>	<u>153.459</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
COBO VII Kanalporten P/S	København	TDKK 59.900	100%
COBO VII Kanalporten Komplementar ApS	København	TDKK 50	100%

9 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 5.182 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond jf. § 18 B.

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

Noter til årsregnskabet

10 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:

	2018	2017
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	484.608	487.627
Mellem 1 og 5 år	11.062	9.849
Langfristet del	495.670	497.476
Inden for 1 år	2.184	2.437
	497.854	499.913
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	15.345	14.568
Langfristet del	15.345	14.568
Inden for 1 år	0	0
	15.345	14.568

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.015.700	925.700
--	-----------	---------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse og realkreditinstitut:

Kapitalandele i dattervirksomhed	89.295	153.459
----------------------------------	--------	---------

Noter til årsregnskabet

12 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Moderselskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

Hjemsted

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

København

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO VII A Kommanditaktieselskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

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 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

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København A/S.

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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 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.

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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

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 provenuet 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.