

Nordens Obligationer VII A/S

Strandboulevarden 89, 1., 2100 København Ø

CVR-nr. 38 00 11 67

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2022.

Christian Simonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Nordens Obligationer VII A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 28. april 2022

Direktion

Michael Jeong-III Lee

Bestyrelse

Tomas Otto Berg
Formand

Michael Jeong-III Lee

Søren Brinkmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Nordens Obligationer VII A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordens Obligationer VII A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 28. april 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke
statsautoriseret revisor
mne42871

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordens Obligationer VII A/S Strandboulevarden 89, 1. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 38 00 11 67
	Stiftet: 12. september 2016
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tomas Otto Berg, Formand Michael Jeong-III Lee Søren Brinkmann
Direktion	Michael Jeong-III Lee
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	Nordens A/S
Dattervirksomhed	Nordens Immobilien Leipzig GmbH, Tyskland

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er, direkte eller indirekte at investere i fast ejendom, herunder ved ejerskab af aktier og/eller anparter i andre selskaber og al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed, samt at udstede konvertible obligationer. Selskabets hovedaktivitet er investeringer i tyske udlejningsejendomme.

Selskabet ejer ejendommen Tarostrasse 20, 04103 Leipzig gennem selskabets 33 % ejede datterselskab Nordens Immobilien Leipzig GmbH.

Årets resultat

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et resultat på DKK -174.734, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK -7.145.523.

Resultatet er som forventet.

Årets aktiviteter

Det tyske ejendomsmarked udvikler sig til stadighed positivt, og den generelle efterspørgsel af investeringsejendomme på det tyske marked har gennem de seneste år været stigende. Den positive udvikling vedrører primært boligejendomme, hvor både priserne og lejeniveauet er stigende.

Selskabet erhvervede i ultimo 2019 ejendommen Tarostrasse 20, 04103 Leipzig, og der blev ved overtagelsen udarbejdet en plan, hvor grundlaget er at forbedre og optimere ejendommens drift, og opretholde en tilfredsstillende likviditet og et positivt cashflow.

Den langsigtede værditilvækst sikres via aktiv udvikling af ejendommen gennem istandsættelse og ved at fremme udlejningen generelt. Gennem aktivt ejerskab er der sat ekstra fokus på at opnå lavere tomgang, bedre lejekontrakter samt en højere leje pr. kvadratmeter. Værdien af aktivt ejerskab er ikke uden betydning, da værdien som bliver tilført ejendommen i modningsfasen, sker gennem aktivt ejerskab. Det er et centralt element i selskabets strategi til sikring og udnyttelse af potentialet for værditilvækst. Derved forbedres afkastet løbende, og alt andet lige, er grundlaget for en væsentlig værdistigning skabt.

Hovedfokus

Årets fokus har primært været baseret på at udvikle og optimere den eksisterende ejendom, gennem et tæt samarbejde mellem asset management, administrator og rådgivere.

Lejeindtægter

Lejeindtægterne fra udlejning af ejendommen udviser et indtægtsgrundlag på € 466.037.000, hvilket er € 8.960 lavere end forrige år. Lejeindtægterne er en smule lavere end forventet.

Ledelsesberetning

Ejendomsudgifter

Det har for selskabet været yderst væsentligt at have fokus på omkostningsbesparelser, og dermed sikre den bedst mulige drift. Omkostningsbesparelser er en langsigtet proces, hvor der konstant arbejdes på at optimere og forbedre processerne vedr. ejendommens løbende drift. Dette gør sig gældende for både selskabets og lejernes omkostninger. Manglende fokus på ejendomsomkostningerne kan medføre, at ejendommen mister sin konkurrenceevne i området og dermed øget tomgang. Derfor analyseres og vurderes omkostningerne løbende med henblik på optimering af driften i ejendommen.

For regnskabsåret har der været udgifter for € 610.000. Stigningen i udgifterne skyldes primært renoveringsomkostninger i forbindelse med istandsættelse af lejemål. Stigningen er som forventet.

Finansiering

I forbindelse med ejendoms købet blev der optaget lån for € 6.650.000. Finansieringen består af et 0,97% fastforrentet banklån med 2,6 % afdrag. Lånet skal refinansieres igen ultimo 2025.

Der er i 2021 blevet afdraget € 175.080, og siden optagelsen af lånet er der blevet afdraget € 319.330

Likviditet

Likviditeten ultimo 2021 var € 809.319, hvilket er € 176.000 mindre end primo saldoen.

Resultat

Årets resultat er - € 385.346. Resultatet er som forventet for året.

Selskabets ejendom

Selskabets 100 % ejede datterselskab Nordens Immobilien Leipzig GmbH ejer følgende ejendom:

- Tarostrasse 20, 04103 Leipzig

Ejendommen udgør 7.261 kvm. udlejningsareal. Udlejningsarealet er fordelt på 128 boliglejemål og 6 erhvervslejemål.

Ejendommen kan karakteriseres som en mellemstor ejendom med 134 lejemål beliggende i en af Tysklands større byer. Ejendommen er beliggende i en rolig sidegade med gåafstand og 2,5 km. til centrum af Leipzig. Få minutters gang fra ejendommen findes offentlig transport og afstanden til f.eks. hovedbanen er 4 km. Tæt på befinder der sig også universitetshospitalet og det trendy distrikt Connewitz.

Ledelsesberetning

Forventninger til året 2022

Fokus for 2022 vil være på at udvikle og optimere ejendommen således at udviklingspotentialer bliver udnyttet. Den langsigtede værditilvækst skal sikres via aktiv udvikling af ejendommen og fremme udlejningen. Selskabet vil følge den udarbejdede forretningsplan med detaljeret budget og likviditetsplan, optimering af lejen og lejestruktur. Forretningsplanens hovedformål er en optimering af ejendommen, og indeholder et overblik over hvilke områder, der skal holdes fokus på i den kommende periode.

Forretningsplanen vil blive udarbejdet i samarbejde med ejendomsadministrator, hvor hver enkelt kontrakt og rapport vedrørende ejendommen vil blive gennemgået til mindste detalje.

Selskabets strategi vil fortsat være konservativ og langsigtet

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttotab	-27.881	-47.003
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	570.351	559.799
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-712.799</u>	<u>-810.212</u>
Resultat før skat	-170.329	-297.416
3 Skat af årets resultat	<u>-4.405</u>	<u>5.907</u>
Årets resultat	<u>-174.734</u>	<u>-291.509</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-174.734</u>	<u>-291.509</u>
Disponeret i alt	<u>-174.734</u>	<u>-291.509</u>

Balance 31. december

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	60.729	60.729
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.580.034	19.009.742
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.640.763</u>	<u>19.070.471</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.640.763</u>	<u>19.070.471</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.725
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.780	1.218
	Tilgodehavende selskabsskat	0	5.907
	Andre tilgodehavender	11.938	0
	Tilgodehavender i alt	<u>14.718</u>	<u>10.850</u>
	Likvide beholdninger	<u>387.514</u>	<u>521.199</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>402.232</u>	<u>532.049</u>
	Aktiver i alt	<u>20.042.995</u>	<u>19.602.520</u>

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-7.645.523	-7.470.790
Egenkapital i alt	-7.145.523	-6.970.790
Gældsforpligtelser		
6 Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	27.145.076	26.530.726
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.145.076	26.530.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.375	14.375
Gæld til tilknyttede virksomheder	29.067	28.209
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.442	42.584
Gældsforpligtelser i alt	27.188.518	26.573.310
Passiver i alt	20.042.995	19.602.520
1 Kapitalberedskab		
7 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	-7.470.789	-6.970.789
Årets overførte overskud eller underskud	0	-174.734	-174.734
	500.000	-7.645.523	-7.145.523

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabet har negativt resultat og tabt selskabskapital. Ledelsen forventer, at selskabets tilknyttede virksomhed ved afhændelse af den i selskabet tilhørende ejendom vil genskabe egenkapitalen og skabe likviditet til afhændelse af gældsforpligtelser.

	2021 kr.	2020 kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	858	828
Andre finansielle omkostninger	<u>711.941</u>	<u>809.384</u>
	<u>712.799</u>	<u>810.212</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	-5.907
Regulering af tidligere års skat	<u>4.405</u>	<u>0</u>
	<u>4.405</u>	<u>-5.907</u>

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2021	<u>60.729</u>	<u>60.729</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>60.729</u>	<u>60.729</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Nordens Immobilien Leipzig GmbH, Tyskland	32,456 %	<u>-5.530.478</u>	<u>-2.873.324</u>
		<u>-5.530.478</u>	<u>-2.873.324</u>

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	19.009.742	18.544.750
Omregning til valutakurs ultimo	0	-94.807
Tilgang i årets løb	570.292	559.799
Kostpris 31. december 2021	19.580.034	19.009.742
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	19.580.034	19.009.742
Der specificeres således:		
Nordens immobilen Leipzig GmbH	19.580.034	19.009.742
	19.580.034	19.009.742
6. Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve i alt	27.145.076	26.530.726
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve i alt	27.145.076	26.530.726
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	27.145.076	26.530.726
7. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Der er i selskabet skattemæssige underskud svarende til et ikke indregnet skatteaktiv på 1,6 mio. kr. pr. 31. december 2021. Skatteaktivet er ikke indregnet på grund af en væsentlig skønsmæssig usikkerhed.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordens A/S, CVR-nr. 29834903 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordens Obligationer VII A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nordens Obligationer VII A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Konvertible obligationer

Konvertible obligationer udstedes med en fast konverteringskurs og betragtes som sammensatte instrumenter bestående af en finansiel forpligtelse, der måles til amortiseret kostpris, og et egenkapitalinstrument i form af den indbyggede konverteringsret. På udstedelsesdatoen fastsættes dagsværdien af den finansielle forpligtelse ved anvendelse af en markedsrente for et tilsvarende ikke-konvertibelt gælds-brev. Forskellen mellem provenuet ved udstedelse af det konvertible gælds-brev og dagsværdien for den finansielle forpligtelse, svarende til den indbyggede option på at konvertere forpligtelsen til egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Værdien af den finansielle forpligtelse indregnes som langfristet gæld og måles efterfølgende til amortiseret kostpris. Ved forlængelse af konvertible obligationer foretages der en beregning til amortiseret kostpris i forhold til forlængelsen, en evt. forskel indregnes i resultatopgørelsen.