

---

# ***K/S Focus-Liverpool***

Agervej 14, 6862 Tistrup

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 28 14 97 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 26/3 2018

Hans Barslund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Focus-Liverpool.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2018

## Administrator

Focus-Liverpool Komplementar  
ApS  
Hans Barslund

## Bestyrelse

Bo Erbo Ahm  
formand

Lars Kanne Bell

Flemming Matthiesen Damm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Focus-Liverpool

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus-Liverpool for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet 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.

## 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 kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regn-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere kommanditselskabet, 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 26. marts 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Skjøtt Sørensen

statsautoriseret revisor

mne26807

# Selskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	K/S Focus-Liverpool Agervej 14 6862 Tistrup  CVR-nr.: 28 14 97 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Varde
<b>Kommanditister</b>	Lars K. Bell Hans Barslund Bo E. Ahm Henrik Bruun Rasmussen Flemming M. Damm
<b>Bestyrelse</b>	Bo Erbo Ahm, formand Lars Kanne Bell Flemming Matthiesen Damm
<b>Administrator</b>	Focus-Liverpool Komplementar ApS
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Aviva  Danske Bank  Royal Bank of Scotland

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje erhvervsjendommen, som er beliggende nordøst for Liverpool på adressen: Manesty Unit, Knowsley Business Park, Knitling Road, Prescott L34 9, UK. Ejendommen er erhvervet 16. november 2004.

Ejendommen er fuldt udlejet og benyttet af BWI Plc. en del af Bosch Group. Bosch AG garanterer for huslejen.

## Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 1.975.510, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 5.663.964.

Der er i året foretaget en kursværdiregulering på DKK -1.668.150 af selskabets investeringsejendom. Ejendommen er optaget til den forventede dagsværdi jf. selskabets regnskabspraksis. Dagsværdien af selskabets ejendom er uændret i Britiske pund (GBP). Tilsvarende er kursværdireguleringen af den tilhørende prioritetsgæld på DKK -1.505.015. Kursreguleringen af ejendommen og af prioritetsgælden er ført direkte over egenkapitalen. I tillæg til kursreguleringen er der i året foretaget en regulering af indfrielsesreserven på prioritetsgælden på DKK 603.962 som følge af afdrag samt en svagt stigende rente.

Hvis resultatet renses for op/nedskrivninger er der et overskud på DKK 1.371.547 en reduktion i forhold til et overskud på DKK 1.623.295 sidste år.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2018 inden for rammerne af de aflagte budgetter.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>3.435.947</b>	<b>3.966.635</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>3.435.947</b>	<b>3.966.635</b>
Finansielle indtægter	1	604.949	900
Finansielle omkostninger	2	-2.065.386	-2.569.775
<b>Årets resultat</b>		<b>1.975.510</b>	<b>1.397.760</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.975.510	1.397.760
		<b>1.975.510</b>	<b>1.397.760</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		46.151.600	47.819.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>46.151.600</b>	<b>47.819.750</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.151.600</b>	<b>47.819.750</b>
Periodeafgrænsningsposter		13.758	13.758
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.758</b>	<b>13.758</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.365.377</b>	<b>1.358.443</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.379.135</b>	<b>1.372.201</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.530.735</b>	<b>49.191.951</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Stamkapital		48.000.000	48.000.000
Ikke indbetalt stamkapital		-14.439.544	-14.439.544
Reserve for egne andele		-9.463.886	-9.463.886
Overført resultat		-18.432.606	-20.055.318
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>5.663.964</b>	<b>4.041.252</b>
Kreditinstitutter		39.068.571	42.323.583
Anden gæld		125.278	125.062
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>39.193.849</b>	<b>42.448.645</b>
Kreditinstitutter	6	1.191.106	1.163.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.000	22.000
Anden gæld	6	624.396	653.255
Periodeafgrænsningsposter		833.420	863.544
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.672.922</b>	<b>2.702.054</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.866.771</b>	<b>45.150.699</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.530.735</b>	<b>49.191.951</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	604.949	900
	<b><u>604.949</u></b>	<b><u>900</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.022.630	2.405.167
Kursreguleringer omkostninger	42.756	164.608
	<b><u>2.065.386</u></b>	<b><u>2.569.775</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	74.682.664
Kostpris 31. december	74.682.664
Værdireguleringer 1. januar	-26.862.914
Årets værdireguleringer	-1.668.150
Værdireguleringer 31. december	-28.531.064
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>46.151.600</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2017 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 3.615.

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 236 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 3.379.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 7,25% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

Selskabets investeringsejendom er finansieret ved et fastforrentet 1. prioritetslån hos Aviva.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,8	7,3	7,8
Dagsværdi	49.570.237	46.151.600	43.174.077
Ændring i dagsværdi	3.418.637	0	-2.977.523

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

## 4 Egenkapital

	Stamkapital DKK	Ikke indbetalt stamkapital DKK	Reserve for egne andele DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	48.000.000	-14.439.544	-9.463.886	-20.055.318	4.041.252
Udbetalt i året	0	0	0	-189.764	-189.764
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	0	0	-163.034	-163.034
Årets resultat	0	0	0	1.975.510	1.975.510
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>48.000.000</b>	<b>-14.439.544</b>	<b>-9.463.886</b>	<b>-18.432.606</b>	<b>5.663.964</b>

## 5 Resthæftelse, investorer

	2017 DKK	2016 DKK
Lars K. Bell	3.119.738	3.119.738
Hans Barslund	3.462.853	3.462.853
Bo E. Ahm	3.342.222	3.342.222
Henrik Bruun Rasmussen	1.435.493	1.435.493
Flemming M. Damm	3.079.238	3.079.238
	<b>14.439.544</b>	<b>14.439.544</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 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:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	33.245.699	36.636.820
Mellem 1 og 5 år	5.822.872	5.686.763
Langfristet del	39.068.571	42.323.583
Inden for 1 år	1.191.106	1.163.255
	<b>40.259.677</b>	<b>43.486.838</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	125.278	125.062
Langfristet del	125.278	125.062
Øvrig kortfristet gæld	624.396	653.255
	<b>749.674</b>	<b>778.317</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	46.151.600	47.819.750
--	------------	------------

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom, transport i lejeindtægter og likvide konti, samt pant i investorernes hæftelse.

Hæftelsen er over for långiver maksimeret til DKK 480.000 pr. andel, dog aldrig højere end den gældende resthæftelse pr. andel.

### Eventualforpligtelser

Der er indgået en administrationsaftale til en værdi af	38.591	37.650
---	--------	--------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter

Der er i Kommanditselskabet tegnet 100 andele på 5 kommanditister. Selskabet har i dag 30 egne andele ud af i alt 100 andele

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Focus-Liverpool for 2017 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 2017 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

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

Kommanditselskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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 visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.