

Miljø-Bo A/S**Svanevej 10 - 12****5690 Tommerup****CVR-nummer 13639302****Årsrapport****1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. oktober 2018

Niels Erik Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Selskabsoplysninger

Selskab

Miljø-Bo A/S
Svanevej 10 - 12
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Tommerup
CVR-nummer: 13639302
Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Bestyrelse

Per Jessen
Line Ravn Fredensborg
Kim Fuglsang
Niels Erik Pedersen

Direktion

Niels Erik Pedersen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Miljø-Bo A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 2. oktober 2018

Direktionen:

Niels Erik Pedersen

Bestyrelsen:

Per Jessen
Formand

Line Ravn Fredensborg

Kim Fuglsang

Niels Erik Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Miljø-Bo A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Miljø-Bo A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 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 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 2. oktober 2018

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af fast ejendom samt at være holdingselskab for datterselskaber med samme aktivitet. Enkelte ejendomme købes med en investeringshorisont på mere end 10 år, mens andre ejendomme anskaffes med hurtig udstykning og salg for øje.

Usikkerheder om indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter med fokus på udlejning og salg af selskabets lejligheder. Der er i regnskabsåret erhvervet en portefølje af udlejningsboliger beliggende i Jelling.

Udlejningen af selskabets ejendomsportefølje har været tilfredsstillende, og driften heraf viser en positiv udvikling.

Årets resultat for regnskabsåret 2017/18 udviser et overskud på TDKK 12.851, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på TDKK 141.033, svarende til en soliditetsgrad på 43,3 %.

Årets resultat før skat er negativt påvirket med DKK 6,8 mio. vedrørende erstatning og omkostninger i forbindelse med en ved Højesteret tabt retssag.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende og på niveau med det forventede, når der bortses fra førnævnte retssag.

Selskabets ledelse har revurderet den regnskabsmæssige behandling af kapitalandele i en tilknyttet virksomhed, der var indregnet i årsrapporten for 2016/17 med DKK 22 mio. Det er ledelsens vurdering, at kapitalandele i den tilknyttede virksomhed burde være DKK 11,6 mio. lavere i regnskabsår påbegyndt før regnskabsåret 2016/17.

Forholdet resulterer i, at egenkapitalen pr. 30. juni 2017 reduceres med DKK 11,6 mio.

Da fejlen er væsentlig og gennemgribende for forståelsen af årsrapporten, er denne korrigeret, således den ikke påvirker årets resultat, jf. bemærkningerne under "Anvendt regnskabspraksis".

Egne aktier

Pr. 30. juni 2018 udgør selskabets beholdning af egne aktier nom. DKK 100.000 svarende til 2,9 % af aktiekapitalen. Egne aktier består af 2 stk. A-aktier á nom. DKK 50.000, i alt DKK 100.000.

Der er ikke købt eller solgt egne aktier i regnskabsåret.

Ledelsesberetning

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Der forventes en fortsat stabil indtjening før værdireguleringer af investeringsejendomme og indregning af resultat af kapitalandele.

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Nettoomsætning	25.939.863	17.530
	Andre driftsindtægter	0	194
	Ejendomsomkostninger	-9.955.817	-7.360
	Andre eksterne omkostninger	-2.233.517	-3.122
	Bruttofortjeneste	13.750.530	7.241
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.905.515	6.108
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-40.000	-40
	Andre driftsomkostninger	-5.659.644	0
	Resultat før finansielle poster	15.956.400	13.309
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.218.434	10.188
1	Finansielle indtægter	928.462	899
2	Finansielle omkostninger	-4.217.176	-4.047
	Resultat før skat	16.886.120	20.349
3	Skat af årets resultat	-4.035.309	-2.299
	Årets resultat	12.850.811	18.050
Forslag til resultatdisponering:			
	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	10.596.293	0
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.218.434	938
	Overført resultat	-1.963.916	17.111
	Resultatdisponering i alt	12.850.811	18.050
4	Særlige poster		
5	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
6	Patenter, licenser og lignende rettigheder	80.000	120
	Immaterielle anlægsaktiver	80.000	120
7	Investeringsejendomme	178.796.000	123.425
	Materielle anlægsaktiver	178.796.000	123.425
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	65.922.006	61.704
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	280.500	281
	Finansielle anlægsaktiver	66.202.506	61.984
	Anlægsaktiver i alt	245.078.506	185.529
	Handelsejendomme	41.446.877	71.114
	Varebeholdninger	41.446.877	71.114
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.952.490	54
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.286.621	33.707
	Andre tilgodehavender	43.859	7.137
	Periodeafgrænsningsposter	0	96
	Tilgodehavender	34.282.970	40.993
	Andre værdipapirer og kapitalandele	225.962	231
	Værdipapirer og kapitalandele	225.962	231
	Likvide beholdninger	4.976.811	99
	Omsætningsaktiver i alt	80.932.620	112.438
	Aktiver i alt	326.011.126	297.967

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	3.400.000	3.400
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	55.421.240	51.203
	Overført resultat	82.211.876	84.176
10	Egenkapital i alt	141.033.116	138.779
	Hensættelser til udskudt skat	6.642.462	5.135
	Hensatte forpligtelser	6.642.462	5.135
	Gæld til realkreditinstitutter	85.775.194	47.438
	Kreditinstitutter	9.618.371	0
11	Langfristede gældsforpligtelser	95.393.565	47.438
	Gæld til realkreditinstitutter	1.614.000	917
	Gæld til realkreditinstitutter, handelsejendomme	14.502.320	32.580
	Kreditinstitutter	9.200.906	9.402
	Deposita og forudbetalt leje	3.852.337	3.507
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	322.314	1.573
	Gæld til tilknyttede virksomheder	32.081.209	26.762
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.527.448	703
	Anden gæld	18.841.449	31.172
	Kortfristede gældsforpligtelser	82.941.983	106.615
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	184.978.010	159.188
	Passiver i alt	326.011.126	297.967
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	913.500	882
Andre finansielle indtægter	14.962	17
Finansielle indtægter i alt	928.462	899
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	908.300	474
Andre finansielle omkostninger	3.308.876	3.573
Finansielle omkostninger i alt	4.217.176	4.047
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.527.448	703
Regulering af udskudt skat	1.507.851	1.597
Regulering af tidl. års skat	10	0
Skat af årets resultat i alt	4.035.309	2.299
4 Særlige poster		
<p>Årets resultat før skat er negativt påvirket med DKK 6,8 mio. vedrørende erstatning og omkostninger i forbindelse med en ved Højesteret tabt retssag. Beløbet er indregnet under "Andre driftsomkostninger" med TDKK 5.660 og "Finansielle omkostninger" med TDKK 1.140.</p>		
5 Antal beskæftigede		
<p>Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).</p>		
6 Patenter, licenser og lignende rettigheder		
Kostpris 1. juli	200.000	200
Kostpris 30. juni	200.000	200
Af- og nedskrivninger 1. juli	-80.000	-40
Årets af- og nedskrivninger	-40.000	-40
Afskrivninger 30. juni	-120.000	-80
Patenter, licenser og lignende rettigheder i alt	80.000	120

	2017/18	2016/17
Noter	DKK	1.000 DKK
7 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	102.121.357	69.175
Tilgang i årets løb	47.465.485	33.703
Afgang i årets løb	0	-756
Kostpris 30. juni	<u>149.586.843</u>	<u>102.121</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	21.303.643	15.196
Årets dagsværdiregulering	7.905.515	6.108
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>29.209.157</u>	<u>21.304</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>178.796.000</u>	<u>123.425</u>

Investeringsejendomme består af 11 udlejningsejendomme, primært boliglejemaal, hvoraf 7 er beliggende på Fyn, 2 er beliggende i Københavnsområdet, 1 er beliggende Jelling, og 1 er beliggende i Fredericia. Ejendommene er stort set fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommene er:

	2017/18	2016/17
Afkastkrav i % (vægtet gennemsnit)	5,13	5,53
Afkastkrav i % (interval)	3,25 – 6,00	4,00 – 7,50
Udlejningsprocent	100,00	100,00

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	10.500.766	10.551
Afgang i årets løb	0	-50
Kostpris 30. juni	<u>10.500.766</u>	<u>10.501</u>
Værdireguleringer 1. juli	51.202.806	50.265
Årets resultatandel	4.218.434	10.188
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	-9.250
Værdireguleringer 30. juni	<u>55.421.240</u>	<u>51.203</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>65.922.006</u>	<u>61.704</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Aldersrogade A/S	Assens Kommune	100 %
Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S	Assens Kommune	100 %

9 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	<u>280.500</u>	<u>281</u>
Kostpris 30. juni	<u>280.500</u>	<u>281</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	<u>280.500</u>	<u>281</u>

10 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	3.400	62.798	84.176	0	150.374
Rettelse af væsentlige fejl	0	-11.595	0	0	-11.595
Saldo primo herefter	<u>3.400</u>	<u>51.203</u>	<u>84.176</u>	<u>0</u>	<u>138.779</u>
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	-10.596	-10.596
Årets resultat	0	4.218	-1.964	10.596	12.850
Egenkapital ultimo	<u>3.400</u>	<u>55.421</u>	<u>82.212</u>	<u>0</u>	<u>141.033</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af:

A-aktier, 26 stk. á DKK 50.000, i alt DKK 1.300.000

B-aktier, 42 stk. á DKK 50.000, i alt DKK 2.100.000

	2017/18	2016/17
Noter	DKK	1.000 DKK
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>84.320.000</u>	<u>43.566</u>
12 Eventualforpligtelser		
Der er afgivet betalingsgaranti over for realkreditinstitut på TDKK 3.948.		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NP Holding A/S og de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte samt for fællesregistrering af moms. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 101.891, er der givet pant i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 179.891.		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 53.307 med pant i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 179.891.		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt skadesløsbrev på TDKK 7.500 med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 14.734.		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i nom. TDKK 3.050 aktier i Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S.		
Der er tinglyst pantstiftende byrder i 51 lejligheder på i alt TDKK 1.809.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabets ledelse har revurderet den regnskabsmæssige behandling af kapitalandele i datterselskabet Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S, der er indregnet i årsrapporten for 2016/17 til den regnskabsmæssige indre værdi på DKK 22 mio. Den indre værdi er baseret på datterselskabets årsregnskab for 2016/2017 med årsafslutning pr. 30. juni 2017. Ledelsen i Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S har vurderet, at et tilgodehavende på DKK 11,6 mio. hos et søsterselskab burde være nedskrevet til DKK 0 i regnskabsår påbegyndt før regnskabsåret 2016/17.

Det er ledelsen i Miljø-Bo A/S' vurdering, at dette medfører, at værdien af kapitalandele i datterselskabet Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S ligeledes skal reduceres med DKK 11,6 mio. som konsekvens af anvendelse af den regnskabsmæssige indre værdi.

Ovenstående har væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling i regnskabsåret 2016/17 og er derfor behandlet som en væsentlig fejl. Indvirkning af fejlen er indregnet direkte på egenkapitalen, og sammenligningstallene er tilpasset.

Effekten af rettelsen er, at egenkapitalen pr. 1. juli 2017 er reduceret med DKK 11,6 mio.

Fejlen er korrigeret i sammenligningstallene for 2016/17, således posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" er nedbragt med DKK 11,6 mio. Årets resultat for 2016/17 og 2017/18 er ikke påvirket heraf.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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

Anvendt regnskabspraksis

rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Book value metode på koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenslutninger med deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol (common control) gennemføres på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål samt nettosalgssum for årets solgte handelsejendomme, dvs. ejendomme der på salgstidspunktet indgår i selskabets varebeholdning.

Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme indgår i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende investerings- og handelsejendommenes drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.

Herudover indregnes kostprisen for årets solgte handelsejendomme, dvs. ejendomme der på salgstidspunktet indgår i selskabets varebeholdning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Rettigheder	5 år
-------------	------

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendomsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme, der besiddes med henblik på videresalg inden for en kortere årrække.

Handelsejendomme måles ejendom for ejendom til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for handelsejendomme opgøres som salgpris med fradrag af salgsmkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmodeller på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Anvendt regnskabspraksis

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.