

Milwertz Invest ApS

Østre Allé 43 B

3250 Gilleleje

Årsrapport for perioden

1. april 2015 - 31. marts 2016

25. regnskabsår

CVR-nr. 15 16 14 42

Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 24. juni 2016

Michael Milwertz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Selskabsoplysninger

3

Påtegninger

Ledelsespåtegning

4

Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor

5

Ledelsesberetning

6

Årsregnskab

Resultatopgørelse fra 1. april 2015 til 31. marts 2016

7

Balance pr. 31. marts 2016

8 - 9

Pengestrømsopgørelse

10

Noter til årsregnskab

11 - 13

Anvendt regnskabspraksis

14 - 18

Selskabsoplysninger

Selskabet	Milwertz Invest ApS Østre Allé 43 B 3250 Gilleleje
	Telefon : 4835 4777 E-mail : michaelmilwertz@mail.dk
	CVR-nr. : 15 16 14 42 Stiftet : 1. maj 1991 Hjemsted : Gribskov Regnskabsår : 1. april - 31. marts
Selskabets ejerforhold	Milwertz Holding ApS, 100% ejerandel.
Direktion	Michael Milwertz
Revisor	Stryhn & Harder A/S Offentligt godkendte revisorer Nordstensvej 11 3400 Hillerød
	<u>Kontaktperson:</u> Bettina Schoppe Kim Stryhn
	<u>E-mail:</u> bs@dinrevisor.dk ks@dinrevisor.dk
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 24. juni 2016 på revisors adresse Nordstensvej 11 3400 Hillerød

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 inklusive ledelsesberetningen for Milwertz Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter min opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. april 2015 - 31. marts 2016. Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for regnskabsåret 2015/16 for opfyldt.

Fravalg af revision

Ledelsen har fravalgt revision for regnskabsåret 2016/17, under forudsætning af at betingelserne for fravalg vil være opfyldt efter afslutningen af regnskabsåret 2016/17.

Forudsætningerne for at bevare muligheden for fravalg af revisionspligt er, at selskabet i to på hinanden følgende regnskabsår ikke har overskredet to af tre nedenstående størrelsesgrænser :

- Balancesum må maksimalt udgøre DKK 4 mio.
- Omsætning må maksimalt udgøre DKK 8 mio.
- Antal ansatte må maksimalt udgøre 12

Fravalg af revision skal formelt ske på selskabets ordinære generalforsamling i året forud for fravalg.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 11. juni 2016

Milwertz Invest ApS

Michael Milwertz
Direktør

Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor

Til ledelsen i Milwertz Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Milwertz Invest ApS for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 11. juni 2016

Stryhn & Harder A/S

Offentligt godkendte revisorer

CVR-nr. 28 31 55 70

Lars Harder

Registreret revisor, HD(R)

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets formål er at administrere egen formue, udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årets resultat udgør DKK 386.999. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 9.668.236 og en egenkapital før udbytteudlodning på DKK 3.040.573.

Selskabets egenkapital efter udbytteudlodning er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 2.653.574 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 2.940.573 ved regnskabsårets slutning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

Resultatdisponering

Forslag til fordeling af årets resultat på DKK 386.999 fremgår af resultatopgørelsen.

Efter udlodning af det foreslåede udbytte på DKK 100.000 vil egenkapitalen andrage DKK 2.940.573.

Nøgletal

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	DKK	DKK	DKK
Omsætning	732.607	684.233	639.909
Direkte omkostninger	-56.626	-56.261	-27.019
Kapacitetsomkostninger	-128.493	-90.340	-112.752
Finansielle poster	312.152	-80.177	-161.337
Resultat før skat	386.871	-130.377	-134.537
Samlede aktiver	9.668.236	9.782.670	8.939.481
Egenkapital efter udlodning	2.940.573	2.653.574	2.883.848
Ejendomsafkast før renter	9,7%	9,8%	10,5%
Afkastningsgrad	6,7%	1,3%	2,0%
Egenkapitalforrentning	13,8%	-4,7%	-4,5%
Soliditetsgrad	30,4%	27,1%	32,3%
Likviditetsgrad	516,4%	194,5%	779,4%

Den forventede udvikling

Virksomhedens ledelse forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse fra 1. april 2015 til 31. marts 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Nettoomsætning		732.607	684.233
Direkte omkostninger		-56.626	-56.261
Andre eksterne omkostninger		<u>-99.334</u>	<u>-66.549</u>
Bruttofortjeneste		576.647	561.423
Personaleomkostninger	1	<u>-472.769</u>	<u>-587.832</u>
Resultat før afskrivninger		103.878	-26.409
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-29.159</u>	<u>-23.791</u>
Resultat før finansielle poster		74.719	-50.200
Andre finansielle indtægter		581.130	168.905
Andre finansielle omkostninger		<u>-268.978</u>	<u>-249.082</u>
Ordinært resultat før selskabsskat		386.871	-130.377
Selskabsskat	4	<u>128</u>	<u>103</u>
Årets regnskabsmæssige resultat		<u><u>386.999</u></u>	<u><u>-130.274</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Overførsel af resultat til egenkapital		<u>286.999</u>	<u>-230.274</u>
Årets regnskabsmæssige resultat		<u><u>386.999</u></u>	<u><u>-130.274</u></u>

Balance pr. 31. marts 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
ANLÆGSAKTIVER			
Grunde og bygninger		<u>6.981.882</u>	<u>6.997.181</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	2	<u>6.981.882</u>	<u>6.997.181</u>
Andre kapitalandele	3	<u>500.563</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>500.563</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>7.482.445</u>	<u>6.997.181</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltager og ledelse	10	<u>0</u>	<u>30.645</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>30.645</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>2.185.635</u>	<u>2.744.262</u>
Likvide beholdninger		<u>156</u>	<u>10.582</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.185.791</u>	<u>2.785.489</u>
AKTIVER I ALT		<u>9.668.236</u>	<u>9.782.670</u>

Balance pr. 31. marts 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
EGENKAPITAL			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.740.573</u>	<u>2.453.574</u>
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>2.940.573</u>	<u>2.653.574</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.304.423</u>	<u>5.696.681</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	<u>6.304.423</u>	<u>5.696.681</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		44.839	707
Gæld til tilknyttede virksomheder		70.005	78.825
Anden gæld		130.396	1.223.383
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Kortfristet andel af langfristet gæld	6	<u>78.000</u>	<u>29.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>423.240</u>	<u>1.432.415</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>6.727.663</u>	<u>7.129.096</u>
PASSIVER I ALT		<u>9.668.236</u>	<u>9.782.670</u>
Ejerforhold	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	9		

Pengestrømsopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Driftens likviditetsbidrag		
Årets regnskabsmæssige resultat	386.999	-130.274
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	29.159	23.791
Kursregulering af værdipapirer under anlægsaktiver (ejerbeviser)	-428.537	-57.555
Kursregulering af værdipapirer under anlægsaktiver (obligationer)	69.275	41.826
	<u>56.896</u>	<u>-122.212</u>
Årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter		
	56.896	-122.212
Ændringer i driftskapital		
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltager og ledelse	30.645	73.929
Periodeafgrænsningsposter	0	30.532
Gæld til tilknyttede virksomheder	-8.820	9.642
Anden gæld	-1.092.987	1.083.603
Kortfristet andel af langfristet gæld	48.500	-60.500
	<u>-965.766</u>	<u>1.014.994</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		
	-965.766	1.014.994
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte		
Anskaffelse af anlægsaktiver (grunde og bygninger)	-13.860	-2.219.626
Salgssum for anlægsaktiver (grunde og bygninger)	0	1.028.479
Tilgang af andre værdipapirer og kapitalandele ved køb (ejerbeviser)	1.120.264	-639.108
Salgssum af andre værdipapirer og kapitalandele (ejerbeviser)	-702.938	772.678
Optagelse og afdrag på gæld til realkreditinstitutter	607.742	40.011
Udbetaling af udbytte i regnskabsåret vedrørende foregående år	-100.000	-100.000
	<u>911.208</u>	<u>-1.117.566</u>
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte i alt		
	911.208	-1.117.566
Årets likviditetsforskydning		
	-54.558	-102.572
Likvider primo	9.875	112.447
	<u>9.875</u>	<u>112.447</u>
Likvider ultimo		
	<u>-44.683</u>	<u>9.875</u>
Likvider kan specificeres således		
Likvide beholdninger	156	10.582
Kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet)	-44.839	-707
	<u>-44.839</u>	<u>-707</u>
Likvider ifølge pengestrømsopgørelse i alt		
	<u>-44.683</u>	<u>9.875</u>

Noter til årsregnskab

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Note 1		
Personaleomkostninger		
Bruttoindkomst eksklusive personalegoder	444.000	558.600
Bidrag til pensionsordninger	18.000	18.000
Sociale omkostninger	10.669	11.232
Kilometergodtgørelse	<u>100</u>	<u>0</u>
Personaleomkostninger i alt	<u><u>472.769</u></u>	<u><u>587.832</u></u>

Note 2

Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum	
Kostpris pr. 01.04.2015	7.020.972
Årets tilgang	13.860
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris pr. 31.03.2016	<u>7.034.832</u>
Afskrivninger	
Saldo pr. 01.04.2015	-23.791
Årets afskrivninger	-29.159
Fragået ved salg	<u>0</u>
Saldo pr. 31.03.2016	<u>-52.950</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.03.2016	<u><u>6.981.882</u></u>

Note 3

Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre kapitalandele</u>
Værdireguleringer	
Saldo pr. 01.04.2015	0
Årets af-/op-/nedskrivninger	500.563
Fragået ved salg	<u>0</u>
Saldo pr. 31.03.2016	<u>500.563</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.03.2016	<u><u>500.563</u></u>

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Note 4		
Selskabsskat		
Fordeling af selskabsskat ved sambeskatning	-128	-103
Selskabsskat af årets resultat i alt	<u>-128</u>	<u>-103</u>

	<u>Egenkapital</u> 01.04.2015	<u>Udloddet</u> <u>udbytte</u>	<u>Forslag til</u> <u>resultatdisp.</u>	<u>Egenkapital</u> 31.03.2016
Note 5				
Egenkapital				
Selskabskapital	200.000	0	0	200.000
Overført overskud eller underskud	<u>2.453.574</u>	<u>-100.000</u>	<u>386.999</u>	<u>2.740.573</u>
Egenkapital i alt	<u>2.653.574</u>	<u>-100.000</u>	<u>386.999</u>	<u>2.940.573</u>

	<u>Langfristet</u> <u>andel af gæld</u> 01.04.2015	<u>Langfristet</u> <u>andel af gæld</u> 31.03.2016	<u>Kortfristet</u> <u>andel af gæld</u> 31.03.2016	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Note 6				
Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.696.681</u>	<u>6.304.423</u>	<u>78.000</u>	<u>5.927.723</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.696.681</u>	<u>6.304.423</u>	<u>78.000</u>	<u>5.927.723</u>

Note 7
Ejerforhold
Følgende kapitalejere råder over mindst 5% af stemmerne i selskabet.

Kapitalejer	Stemmeandel	Ejerandel
Milwertz Holding ApS, Gribskov.	100%	100%

Note 8**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 6.382 er der afgivet pant på t.DKK 6.575 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.982.
Ingen af virksomhedens øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Note 9**Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Negativ udskudt skat svarende til ca. t.DKK -85 er ikke indtægtsført.

Selskabet indgår i koncernforhold. Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.

Note 10**Oplysninger om tilgodehavende hos ledelse ifølge Årsregnskabslovens § 73**

Tilgodehavende hos direktøren udgør på statusdagen DKK 0 efter beregnet rentetilskrivning på DKK 0 svarende til 10,2 % p.a. beregnet som Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 10%. I regnskabsåret er tilgodehavende via nyoptagelse forøget med DKK 0 og afviklet med DKK 30.645.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Milwertz Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at udarbejde pengestrømsopgørelse efter reglerne for regnskabsklasse C-virksomheder.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 48 valgt at indregne forslag til udbytte som gæld i balancen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

Nettoomsætning:

For nettoomsætningen anvendes faktureringsprincippet som primært indtægtskriterium.

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, småanskaffelser, tab på debitorer m.v., hvor småanskaffelser defineres som materielle anlægsaktiver med en anskaffelsespris på under DKK 12.800 eller med en levetid på under 3 år.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger indeholder løn, bonus, pension, ferie og sygefravær, kilometergodtgørelse, lønrefusion, sociale omkostninger, m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse og fradrag under acontoskatteordningen. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Selskabsskat af årets resultat:

Selskabsskat af årets resultat sammensætter sig af den aktuelle skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat, dog således at der i resultatopgørelsen indregnes den del, der kan henføres til årets resultat, mens der direkte på egenkapitalen indregnes den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Betalbar skat på 23,5% beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Selskabet indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat hensættes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat, såsom eksempelvis skattemæssige henlæggelser samt forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver m.v.

Sambeskatning:

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning af danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, eller dagsværdi såfremt denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For ejendomme tillægges endvidere forbedringer, der er karakteriseret ved at tilføre ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet.

For ejendomme ansættes den forventede restværdi efter afsluttet brugstid til 75% af kostpris.

Grunde	afskrives ikke
Bygninger	50 år

Efter udløbet af ovenstående afskrivningsperiode fortsættes afskrivningsforløbet, indtil forventet restværdi er afskrevet til nul.

Småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret, jævnfør beskrivelse heraf under andre eksterne omkostninger.

Ved salg eller udrangering af materielle anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester under andre driftsindtægter og realiserede tab under andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver:

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter her ikke børsnoterede virksomheder, hvor ejerandelen udgør under 20%. Disse måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles disse til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender, indregnet under omsætningsaktiver, måles sædvanligvis til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorernes soliditet, og til imødegåelse af forventede tab foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor dette skønnes påkrævet.

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter dels børsnoterede obligationer og ejerbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen ved brug af børskursen. Herudover indgår ikke børsnoterede virksomheder, hvor ejerandelen udgør under 20%. Disse måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles disse til kostpris.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger indeholder kontant beholdning og bankindestående.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser under kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris. For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer det normalt til den nominelle værdi.

Udskudt skat / udskudt skatteaktiv:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, som eksempelvis ejerbeviser, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. I indeværende år anvendes en skattesats på 22%.

Forslag til udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, der forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter samt ændring i driftskapitalen.

Herudover reguleres for pengestrømme fra investeringer, som omfatter køb og salg af anlægsaktiver samt for pengestrømme fra finansiering, som omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld. Endvidere reguleres for det i regnskabsåret betalte udbytte vedrørende foregående år.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet).

Nøgletal

De i ledelsesberetningen anførte begreber og nøgletal er beregnet således:

Kapacitetsomkostninger	=	- Andre eksterne omkostninger - Afskrivninger
Finansielle poster	=	Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger
Ejendomsafkast før renter	=	(Lejeindtægter - Direkte omkostninger) x 100 / Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger
Afkastningsgrad	=	(Resultat før finansielle poster + Finansielle indtægter) x 100 / Gennemsnitlige samlede aktiver
Egenkapitalforrentning	=	Resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Soliditetsgrad	=	Egenkapital ultimo x 100 / Balancesum ultimo
Likviditetsgrad	=	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristede gældsforpligtelser

Beskrivelse af nøgletallenes informationsværdi

Rentabilitet og Indtjeningsevne

Ejendomsafkast før renter	Ejendomsafkast før renter udtrykker, hvor stort det direkte afkast fra ejendomsinvestering udgør. Merafkast i forhold til gældsrente udtrykker fortjeneste ved ejendomsinvestering. Ejendomsafkast før renter skal være så højt som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
Afkastningsgrad	Afkastningsgraden er den rente, som virksomheden opnår på sine samlede aktiver. Afkastningsgraden skal være så stor som muligt. Et naturligt niveau vil være 5-15 %.
Egenkapitalforrentning	Egenkapitalforrentningen udtrykker den rente, som ejeren af virksomheden opnår ved at have investeret sine penge i virksomheden. Egenkapitalforrentningen skal give et højere afkast, end der ville kunne være opnået ved at investere pengene i et alternativ med samme niveau af risiko, f.eks. i obligationer og aktier. Egenkapitalforrentningen skal være så høj som muligt. Et naturligt niveau vil være 10-20 %.
	Egenkapitalforrentning kan også beregnes som summen af afkastningsgrad og fortjeneste på gæld, hvor fortjeneste på gæld fremkommer ved at gange rentemarginal med gearing.

Likviditet og Soliditet

Soliditetsgrad	Soliditetsgraden, der er et mål for finansiel risiko, beskriver i procent, hvor meget egenkapitalen udgør af selskabets samlede balance. Jo mere virksomheden har belånt sine værdier, desto lavere er soliditetsgraden. En høj soliditetsgrad udtrykker derimod, at selskabet har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. Soliditetsgraden indgår i vurderingen af virksomhedens kreditværdighed. Soliditetsgraden bør dog tolkes med varsomhed, idet tallet kan afhænge af den anvendte regnskabspraksis. Et naturligt niveau vil være 20-40 %.
Likviditetsgrad	Likviditetsgraden udtrykker virksomhedens evne til at opfylde sine kortsigtede gældsforpligtelser. Likviditetsgraden skal minimum udgøre 100 % for at opfylde sine kortsigtede gældsforpligtelser.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Milwertz

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-131788051023

IP: 2.105.235.253

29-06-2016 kl. 13:47:49 UTC

NEM ID 

Lars Harder

registreret revisor

Serienummer: CVR:28315570-RID:1107249608306

IP: 80.164.84.74

29-06-2016 kl. 14:06:30 UTC

NEM ID 

Michael Milwertz

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-131788051023

IP: 2.105.235.253

29-06-2016 kl. 14:12:48 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2J5EF-K3AGM-UTBSE-IKZPT-XKYP0-5QFNE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>