

---

# ***Ho-Bo Invest ApS***

Mads Bjerres Vej 5, 7500 Holstebro

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 17 61 28 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/2 2017

Henrik Overgaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 11

Noter til årsregnskabet 12

Regnskabspraksis 16

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ho-Bo Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 18. februar 2017

### **Direktion**

Henrik Overgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ho-Bo Invest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ho-Bo Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 18. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

H.C. Krogh

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ho-Bo Invest ApS  
Mads Bjerres Vej 5  
7500 Holstebro

Telefon: 96130014  
Telefax: 96130015

CVR-nr.: 17 61 28 08  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Holstebro

### Direktion

Henrik Overgaard

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltensvej 16 Postboks 1443  
7500 Holstebro

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	4.123	3.663	4.287	3.946	3.348
Resultat før finansielle poster	3.711	2.927	3.624	1.809	2.723
Resultat af finansielle poster	-493	-482	-2.156	-779	-2.518
Årets resultat	2.509	1.906	1.153	1.647	19
<b>Balance</b>					
Balancesum	50.935	49.310	48.548	46.727	47.772
Egenkapital	16.847	14.439	12.633	11.580	10.033
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	2.223	2.480	1.480	1.461	134
- investeringsaktivitet	-936	0	62	-61	0
- finansieringsaktivitet	-1.699	-1.698	508	-1.260	-1.161
Årets forskydning i likvider	-412	782	2.050	140	-1.027
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	7,3%	5,9%	7,5%	3,9%	5,7%
Soliditetsgrad	33,1%	29,3%	26,0%	24,8%	21,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2011/12. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ho-Bo Invest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været ejendomsbesiddelse og udlejningsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 2.508.634, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 16.847.359.

Værdiansættelse af selskabets ejendomme er i årsrapporten foretaget med udgangspunkt i vurderingen af selskabets 2 ejendomme foretaget af ejendomsmægler Lars Taulbjerg den 20. juni 2016 og svarer til disse vurderinger.

Også i det nye regnskabsår forventes et overskud af selskabets drift før værdireguleringer.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.122.522</b>	<b>3.662.926</b>
Administrationsomkostninger		-891.892	-736.075
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>3.230.630</b>	<b>2.926.851</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	400.000	0
Andre driftsindtægter		80.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.710.630</b>	<b>2.926.851</b>
Finansielle indtægter	2	2.614	881
Finansielle omkostninger	3	-495.359	-482.805
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.217.885</b>	<b>2.444.927</b>
Skat af årets resultat	4	-709.251	-539.192
<b>Årets resultat</b>		<b>2.508.634</b>	<b>1.905.735</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	100.000
Overført resultat	2.308.634	1.805.735
	<b>2.508.634</b>	<b>1.905.735</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		44.900.000	44.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.037.453	36.604
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>45.937.453</b>	<b>44.536.604</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.937.453</b>	<b>44.536.604</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		669.575	600.477
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	19.392
Andre tilgodehavender		927.478	340.427
Periodeafgrænsningsposter		36.569	36.737
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.633.622</b>	<b>997.033</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.364.097</b>	<b>3.776.557</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.997.719</b>	<b>4.773.590</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.935.172</b>	<b>49.310.194</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		16.447.359	14.138.725
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	100.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>16.847.359</b>	<b>14.438.725</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	7.979.723	7.270.472
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.979.723</b>	<b>7.270.472</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.724.410	24.419.945
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>22.724.410</b>	<b>24.419.945</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.715.195	1.714.940
Modtagne forudbetalinger fra kunder		29.587	4.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser		472.807	258.204
Gæld til tilknyttede virksomheder		169.401	73.040
Anden gæld		996.690	1.130.388
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>3.383.680</b>	<b>3.181.052</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.108.090</b>	<b>27.600.997</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.935.172</b>	<b>49.310.194</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	
Egenkapital 1. oktober	200.000	14.138.725	100.000	14.438.725
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	2.308.634	200.000	2.508.634
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>200.000</b>	<b>16.447.359</b>	<b>200.000</b>	<b>16.847.359</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Årets resultat		2.508.634	1.905.735
Reguleringer	9	737.496	1.033.316
Ændring i driftskapital	10	-530.577	23.007
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>2.715.553</b>	<b>2.962.058</b>
Renteindbetalinger og lignende		2.614	881
Renteudbetalinger og lignende		-495.358	-482.805
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>2.222.809</b>	<b>2.480.134</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.016.350	0
Salg af materielle anlægsaktiver		80.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-936.350</b>	<b>0</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.695.280	-1.671.516
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		96.361	73.040
Betalt udbytte		-100.000	-100.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-1.698.919</b>	<b>-1.698.476</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-412.460</b>	<b>781.658</b>
Likvider 1. oktober		3.776.557	2.994.899
<b>Likvider 30. september</b>		<b>3.364.097</b>	<b>3.776.557</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.364.097	3.776.557
<b>Likvider 30. september</b>		<b>3.364.097</b>	<b>3.776.557</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	400.000	0
	<b>400.000</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.614	650
Andre finansielle indtægter	0	231
	<b>2.614</b>	<b>881</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	716	0
Andre finansielle omkostninger	494.643	482.805
	<b>495.359</b>	<b>482.805</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	709.251	539.192
	<b>709.251</b>	<b>539.192</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	34.017.791	492.453
Tilgang i årets løb	0	1.016.349
Afgang i årets løb	0	-374.760
Kostpris 30. september	<b>34.017.791</b>	<b>1.134.042</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Opskrivninger 1. oktober	10.482.209	0
Årets opskrivninger	400.000	0
Opskrivninger 30. september	10.882.209	0
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	455.849
Årets afskrivninger	0	15.500
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-374.760
Ned- og afskrivninger 30. september	0	96.589
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>44.900.000</b>	<b>1.037.453</b>
Afskrives over		3-5 år

### 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 400 anparter à nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 7 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	8.401.839	8.198.692
Varebeholdninger	7.169	0
Låneomkostninger	8.095	19.748
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-437.380	-947.968
	<b>7.979.723</b>	<b>7.270.472</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 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:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	15.845.809	17.537.385
Mellem 1 og 5 år	6.878.601	6.882.560
Langfristet del	22.724.410	24.419.945
Inden for 1 år	1.715.195	1.714.940
	<b>24.439.605</b>	<b>26.134.885</b>

## 9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Finansielle indtægter	-2.614	-881
Finansielle omkostninger	495.359	482.805
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-464.500	12.200
Skat af årets resultat	709.251	539.192
	<b>737.496</b>	<b>1.033.316</b>

## 10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-636.589	7.171
Ændring i leverandører m.v.	106.012	15.836
	<b>-530.577</b>	<b>23.007</b>



# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	44.900.000	44.500.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.380, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	44.900.000	44.500.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: Der er deponeret likvide midler til sikkerhed for prioritetsgæld.	2.500.000	2.500.000

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Henrik Overgaard Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 12 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Henrik Overgaard Invest ApS, Mads Bjerres Vej 5, 7500 Holstebro

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ho-Bo Invest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med koncernforbundne virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

Dagsværdien for visse grunde og bygninger pr. 30. september 2016 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 ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommenes dagsværdi fremkommer.

Dagsværdien af grunde og bygninger er pr. 30. september 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig, Holstebro.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Installationer	15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

## Regnskabspraksis

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

### Finansielle gældsforpligtelser

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Gældsforpligtelser i investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdien på balancedagen. Kursreguleringer som følge heraf indregnes over resultatopgørelsen under finansielle indtægter og udgifter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

# Regnskabspraksis

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$