

---

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

Dominovej 30 2, 7500 Holstebro

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 17 61 28 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /1 2020

Henrik Overgaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 8

Balance 30. september 9

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 25. november 2019

## Direktion

Henrik Overgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ho-Bo Invest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ho-Bo Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Holstebro, den 25. november 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

H. C. Krogh

statsautoriseret revisor

mne9693

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ho-Bo Invest ApS  
Dominovej 30 2  
7500 Holstebro

Telefon: 96130014

CVR-nr.: 17 61 28 08

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Hjemstedskommune: Holstebro

### Direktion

Henrik Overgaard

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltvej 16  
7500 Holstebro

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S  
Dalgsgade 23  
7400 Herning

## Hoved- og nøgletal

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

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	4.364	3.856	2.644	4.123	3.663
Resultat før finansielle poster	3.437	2.985	1.903	3.711	2.927
Resultat af finansielle poster	-266	-302	-249	-493	-482
Årets resultat	2.472	2.092	1.289	2.509	1.906
<b>Balance</b>					
Balancesum	52.465	51.285	51.128	50.935	49.310
Egenkapital	22.101	19.828	17.937	16.847	14.439
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	1.701	2.759	2.009	2.223	2.480
- investeringsaktivitet	15	0	-268	-936	0
- finansieringsaktivitet	-1.487	-2.270	-1.567	-1.699	-1.698
Årets forskydning i likvider	229	489	174	-412	782
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	6,6%	5,8%	3,7%	7,3%	5,9%
Soliditetsgrad	42,1%	38,7%	35,1%	33,1%	29,3%

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



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsbesiddelse og udlejningsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 2.472.474, heraf værdireguleringer på DKK 1.256.930, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 22.100.674.

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten foretaget med udgangspunkt i valuarvurderingen af selskabets 2 ejendomme ultimo september 2019.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

For det kommende regnskabsår forventes der et overskud af selskabets drift før eventuelle 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	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>3.107.391</b>	<b>3.856.337</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	1.256.930	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>4.364.321</b>	<b>3.856.337</b>
Administrationsomkostninger		-942.620	-871.417
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>3.421.701</b>	<b>2.984.920</b>
Andre driftsindtægter		15.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.436.701</b>	<b>2.984.920</b>
Finansielle indtægter	2	69.228	33.544
Finansielle omkostninger	3	-335.300	-335.435
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.170.629</b>	<b>2.683.029</b>
Skat af årets resultat	4	-698.155	-591.524
<b>Årets resultat</b>		<b>2.472.474</b>	<b>2.091.505</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	2.272.474	1.891.505
	<b>2.472.474</b>	<b>2.091.505</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	6	46.500.000	45.243.070
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	800.979	871.669
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>47.300.979</b>	<b>46.114.739</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.300.979</b>	<b>46.114.739</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		778.515	784.594
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	110.155
Andre tilgodehavender		48.698	170.931
Periodeafgrænsningsposter		36.569	36.569
<b>Tilgodehavender</b>		<b>863.782</b>	<b>1.102.249</b>
<b>Værdipapirer</b>	7	<b>1.075.954</b>	<b>1.030.634</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.224.022</b>	<b>3.037.554</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.163.758</b>	<b>5.170.437</b>
<b>Aktiver</b>		<b>52.464.737</b>	<b>51.285.176</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		21.700.674	19.428.200
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>22.100.674</b>	<b>19.828.200</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	8.868.285	8.535.176
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.868.285</b>	<b>8.535.176</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.532.838	19.297.154
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>17.532.838</b>	<b>19.297.154</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.782.150	1.732.409
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.197	220.899
Gæld til tilknyttede virksomheder		612.950	163.885
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		362.572	401.280
Anden gæld		1.199.071	1.106.173
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>3.962.940</b>	<b>3.624.646</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.495.778</b>	<b>22.921.800</b>
<b>Passiver</b>		<b>52.464.737</b>	<b>51.285.176</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Årets resultat		2.472.474	2.091.505
Reguleringer	11	-237.013	976.310
Ændring i driftskapital	12	116.662	1.323
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>2.352.123</b>	<b>3.069.138</b>
Renteindbetalinger og lignende		56.731	3.216
Renteudbetalinger og lignende		-303.636	-313.715
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>2.105.218</b>	<b>2.758.639</b>
Betalt selskabsskat		-403.754	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>1.701.464</b>	<b>2.758.639</b>
Salg af materielle anlægsaktiver		15.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>15.000</b>	<b>0</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.736.296	-1.735.193
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-334.685
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		449.065	0
Betalt udbytte		-200.000	-200.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-1.487.231</b>	<b>-2.269.878</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>229.233</b>	<b>488.761</b>
Likvider 1. oktober		4.068.188	3.549.099
Kursregulering omsætningsværdipapirer		2.555	30.328
<b>Likvider 30. september</b>		<b>4.299.976</b>	<b>4.068.188</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.224.022	3.037.554
Værdipapirer		1.075.954	1.030.634
<b>Likvider 30. september</b>		<b>4.299.976</b>	<b>4.068.188</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	1.256.930	0
	<b><u>1.256.930</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.380	3.216
Andre finansielle indtægter	61.848	30.328
	<b><u>69.228</u></b>	<b><u>33.544</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	7.286
Andre finansielle omkostninger	335.300	328.149
	<b><u>335.300</u></b>	<b><u>335.435</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	365.046	401.280
Årets udskudte skat	333.109	190.244
	<b><u>698.155</u></b>	<b><u>591.524</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	1.134.042
Afgang i årets løb	<u>-20.000</u>
Kostpris 30. september	<u>1.114.042</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	262.373
Årets afskrivninger	70.690
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-20.000</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>313.063</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>800.979</u></b>
Afskrives over	<u>5-15 år</u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	<u>34.360.861</u>
Kostpris 30. september	<u>34.360.861</u>
Værdireguleringer 1. oktober	10.882.209
Årets værdireguleringer	<u>1.256.930</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>12.139.139</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>46.500.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Afkastkravet udgør gennemsnitlig 10 %.

Ejendommene er beliggende i Holstebro, og lejemålene er meget forskellige i størrelse, anvendelse mm.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	46.500.000	45.243.070
Budgetperiode	2019/20	2018/19

Beregningen af dagsværdien er foretaget på baggrund af den budgetterede omsætning og de budgetterede omkostninger for 2019/20.

## 7 Værdipapirer

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Aktier	358.195	344.218
Obligationer	717.759	686.416
	<u><b>1.075.954</b></u>	<u><b>1.030.634</b></u>



# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	200.000	19.428.200	200.000	19.828.200
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	2.272.474	200.000	2.472.474
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>200.000</b>	<b>21.700.674</b>	<b>200.000</b>	<b>22.100.674</b>

## 9 Hensættelse til udskudt skat

	2019	2018
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	8.857.369	8.524.310
Varebeholdninger	2.768	2.768
Låneomkostninger	103	53
Periodeafgrænsningsposter	8.045	8.045
	<b>8.868.285</b>	<b>8.535.176</b>

## 10 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:

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.942.826	12.376.107
Mellem 1 og 5 år	6.590.012	6.921.047
Langfristet del	17.532.838	19.297.154
Inden for 1 år	1.782.150	1.732.409
	<b>19.314.988</b>	<b>21.029.563</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
<b>11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-69.228	-33.544
Finansielle omkostninger	335.300	335.435
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-1.201.240	82.895
Skat af årets resultat	698.155	591.524
	<b>-237.013</b>	<b>976.310</b>
<b>12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	238.467	279.282
Ændring i leverandører m.v.	-121.805	-277.959
	<b>116.662</b>	<b>1.323</b>
	2019	2018
	DKK	DKK
<b>13 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	46.500.000	45.243.070
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 på	46.500.000	45.243.070
Deponeringskonti til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.000.000	2.000.000
Værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på DKK 1.075.955 er stillet til sikkerhed overfor bankforbindelse for selskabets erhvervskredit, som pr. 30/9 udgør et indestående på DKK 1.222.925.		

# Noter til årsregnskabet

## 13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ho-Bo Invest ApS for 2018/19 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 2018/19 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontorhold m.v.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investings ejendomme.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 af investeringsejendomme er pr. 30. september 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals.

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.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2019 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 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.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

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

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### 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.

## 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.



# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til 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

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