
Ho-Bo Invest ApS

Dominovej 30 2, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 17 61 28 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /2 2018

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 6. februar 2018

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ho-Bo Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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 6. februar 2018

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
Telefax: 96130015

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

Direktion

Henrik Overgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltesvej 16
Postboks 1443
7500 Holstebro

Hoved- og nøgletal

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

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	2.644	4.123	3.663	4.287	3.946
Resultat før finansielle poster	1.903	3.711	2.927	3.624	1.809
Resultat af finansielle poster	-249	-493	-482	-2.156	-779
Årets resultat	1.289	2.509	1.906	1.153	1.647
Balance					
Balancesum	51.128	50.935	49.310	48.548	46.727
Egenkapital	17.937	16.847	14.439	12.633	11.580
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	2.009	2.223	2.480	1.480	1.461
- investeringsaktivitet	-268	-936	0	62	-61
- finansieringsaktivitet	-1.567	-1.699	-1.698	508	-1.260
Årets forskydning i likvider	174	-412	782	2.050	140
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	3,7%	7,3%	5,9%	7,5%	3,9%
Soliditetsgrad	35,1%	33,1%	29,3%	26,0%	24,8%

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 2012/13. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ho-Bo Invest ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 1.289.336, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 17.936.695.

Værdiansættelse af selskabets ejendomme er i årsrapporten foretaget med udgangspunkt i vurderingen af selskabets 2 ejendomme foretaget af ejendomsmægler Lars Taubjerg den 20. juni 2016 med tillæg af forbedringer siden vurderingen.

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	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		2.644.099	4.122.522
Administrationsomkostninger		-815.609	-891.892
Resultat af ordinær primær drift		1.828.490	3.230.630
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	400.000
Andre driftsindtægter		75.000	80.000
Resultat før finansielle poster		1.903.490	3.710.630
Finansielle indtægter	2	65.173	2.614
Finansielle omkostninger	3	-314.118	-495.359
Resultat før skat		1.654.545	3.217.885
Skat af årets resultat	4	-365.209	-709.251
Årets resultat		1.289.336	2.508.634

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	1.089.336	2.308.634
	1.289.336	2.508.634

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	6	45.243.070	44.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	954.564	1.037.453
Materielle anlægsaktiver		46.197.634	45.937.453
Anlægsaktiver		46.197.634	45.937.453
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.100.894	669.575
Andre tilgodehavender		244.067	927.478
Periodeafgrænsningsposter		36.569	36.569
Tilgodehavender		1.381.530	1.633.622
Værdipapirer	7	1.006.202	0
Likvide beholdninger		2.542.897	3.364.097
Omsætningsaktiver		4.930.629	4.997.719
Aktiver		51.128.263	50.935.172

Balance 30. september

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		17.536.695	16.447.359
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital	8	17.936.695	16.847.359
Hensættelse til udskudt skat	9	8.344.932	7.979.723
Hensatte forpligtelser		8.344.932	7.979.723
Gæld til realkreditinstitutter		21.007.196	22.724.410
Langfristede gældsforpligtelser	10	21.007.196	22.724.410
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.735.839	1.715.195
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.148	29.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		463.916	472.807
Gæld til tilknyttede virksomheder		498.570	169.401
Anden gæld		1.108.967	996.690
Kortfristet gæld		3.839.440	3.383.680
Gældsforpligtelser		24.846.636	26.108.090
Passiver		51.128.263	50.935.172
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Årets resultat		1.289.336	2.508.634
Reguleringer	11	622.043	737.496
Ændring i driftskapital	12	358.039	-530.577
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.269.418	2.715.553
Renteindbetalinger og lignende		53.741	2.614
Renteudbetalinger og lignende		-314.118	-495.358
Pengestrømme fra driftsaktivitet		2.009.041	2.222.809
Køb af materielle anlægsaktiver		-343.071	-1.016.350
Salg af materielle anlægsaktiver		75.000	80.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-268.071	-936.350
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.696.570	-1.695.280
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		329.169	96.361
Betalt udbytte		-200.000	-100.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.567.401	-1.698.919
Ændring i likvider		173.569	-412.460
Likvider 1. oktober		3.364.097	3.776.557
Kursregulering omsætningsværdipapirer		11.433	0
Likvider 30. september		3.549.099	3.364.097
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		2.542.897	3.364.097
Værdipapirer		1.006.202	0
Likvider 30. september		3.549.099	3.364.097

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	400.000
	<u>0</u>	<u>400.000</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	677	2.614
Andre finansielle indtægter	64.496	0
	<u>65.173</u>	<u>2.614</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.150	716
Andre finansielle omkostninger	311.968	494.643
	<u>314.118</u>	<u>495.359</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	365.209	709.251
	<u>365.209</u>	<u>709.251</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	1.134.042
Kostpris 30. september	<u>1.134.042</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	96.589
Årets afskrivninger	<u>82.889</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>179.478</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>954.564</u>
Afskrives over	<u>3-15 år</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	34.017.791
Tilgang i årets løb	<u>343.070</u>
Kostpris 30. september	<u>34.360.861</u>
Værdireguleringer 1. oktober	10.882.209
Værdireguleringer 30. september	<u>10.882.209</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>45.243.070</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Afkastkravet udgør ca. 9 %.

Lejemålene er meget forskellige i størrelse, anvendelse mm.

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret		I alt
		metode	Kostpris	
DKK	DKK	DKK	DKK	
Værdi	0	45.243.070	0	45.243.070
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	44.900.000	0	44.900.000

	2017	2016
	DKK	DKK
7 Værdipapirer		
Aktier	329.134	0
Obligationer	677.068	0
	1.006.202	0

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
			året	
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	200.000	16.447.359	200.000	16.847.359
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	1.089.336	200.000	1.289.336
Egenkapital 30. september	200.000	17.536.695	200.000	17.936.695

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

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	8.469.899	8.401.839
Varebeholdninger	2.768	7.169
Låneomkostninger	8.049	8.095
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-135.784	-437.380
	8.344.932	7.979.723

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:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.076.217	15.845.809
Mellem 1 og 5 år	6.930.979	6.878.601
Langfristet del	21.007.196	22.724.410
Inden for 1 år	1.735.839	1.715.195
	22.743.035	24.439.605

11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-65.173	-2.614
Finansielle omkostninger	314.118	495.359
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	7.889	-464.500
Skat af årets resultat	365.209	709.251
	622.043	737.496

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	252.091	-636.589
Ændring i leverandører m.v.	105.948	106.012
	358.039	-530.577

	2017	2016
	DKK	DKK

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	45.243.070	44.900.000
---	------------	------------

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	45.243.070	44.900.000
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Der er deponeret likvide midler til sikkerhed for prioritetsgæld.	2.000.000	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.

14 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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ho-Bo Invest ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

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

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 immaterielle og 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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens drift dette år. Der tages højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 20. juni 2016 vurderet af den uafhængige ejendomsmægler Lars Taulbjerg med tillæg af forbedringer siden vurderingen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktisk 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.

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	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, 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.

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eksklusiv 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

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