Investeringsselskabet Møllen ApS

Fabriksvej 38, 6000 Kolding

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 20 68 91 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22/5 2018

Dorte Kristoffersen Jepsen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Investeringsselskabet Møllen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. maj 2018

Direktion

Dorte Kristoffersen Jepsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Investeringsselskabet Møllen ApS

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet Møllen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 22. maj 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Jørn Jørgensen
registreret revisor
mne3043

Selskabsoplysninger

Selskabet	Investeringsselskabet Møllen ApS Fabriksvej 38 6000 Kolding Telefon: 75 52 88 85 CVR-nr.: 20 68 91 88 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Kolding
Direktion	Dorte Kristoffersen Jepsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Pengeinstitut	Sydbank A/S Jernbanegade 14 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Investeringsselskabet Møllen ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at investere i fast ejendom og anden form for investering.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 872.879, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 4.741.153.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
		DKK	DKK
Nettoomsætning		**1.940.716**	**1.982.485**
Andre driftsindtægter		50.000	0
Andre eksterne omkostninger		-697.565	-1.025.823
Bruttoresultat		**1.293.151**	**956.662**
Personaleomkostninger	1	-72.281	-92.684
Andre driftsomkostninger		0	-296.023
Resultat før finansielle poster		**1.220.870**	**567.955**
Finansielle indtægter	2	615.283	456.584
Finansielle omkostninger	3	-696.489	-879.509
Resultat før skat		**1.139.664**	**145.030**
Skat af årets resultat	4	-266.785	-34.741
Årets resultat		**872.879**	**110.289**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	872.879	110.289
	872.879	**110.289**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017	2016
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	31.008.605	29.299.422
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		**31.008.605**	**29.299.422**
Andre tilgodehavender		0	125.000
Finansielle anlægsaktiver		**0**	**125.000**
Anlægsaktiver		**31.008.605**	**29.424.422**
Andre tilgodehavender		196.418	289.797
Periodeafgrænsningsposter		41.835	39.652
Tilgodehavender		**238.253**	**329.449**
Værdipapirer		**4.413.223**	**3.683.486**
Likvide beholdninger		**105.010**	**740.768**
Omsætningsaktiver		**4.756.486**	**4.753.703**
Aktiver		**35.765.091**	**34.178.125**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017	2016
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.616.153	3.743.274
Egenkapital	7	**4.741.153**	**3.868.274**
Hensættelse til udskudt skat	8	1.459.398	1.402.185
Hensatte forpligtelser		**1.459.398**	**1.402.185**
Gæld til realkreditinstitutter		19.586.226	18.786.899
Langfristede gældsforpligtelser	9	**19.586.226**	**18.786.899**
Gæld til realkreditinstitutter	9	777.194	506.891
Kreditinstitutter		2.470.071	3.609.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser		147.740	147.936
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.815.661	5.187.602
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		168.623	152.056
Anden gæld		566.357	503.500
Periodeafgrænsningsposter		32.668	12.795
Kortfristede gældsforpligtelser		**9.978.314**	**10.120.767**
Gældsforpligtelser		**29.564.540**	**28.907.666**
Passiver		**35.765.091**	**34.178.125**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
		DKK	DKK
Årets resultat		872.879	110.289
Reguleringer	10	297.991	753.689
Ændring i driftskapital	11	190.295	-362.407
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		**1.361.165**	**501.571**
Renteindbetalinger og lignende		297.334	239.830
Renteudbetalinger og lignende		-696.486	-879.510
Pengestrømme fra ordinær drift		**962.013**	**-138.109**
Betalt selskabsskat		-209.572	-25.968
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**752.441**	**-164.077**
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.709.184	2.903.501
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		125.000	-125.000
Salg af materielle anlægsaktiver		50.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**-1.534.184**	**2.778.501**
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		3.948.000	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		-27	2.341.133
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		628.059	16.400
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter		-2.878.371	-2.670.463
Afdrag på gæld til kreditinstitutter		-1.550.843	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**146.818**	**-312.930**
Ændring i likvider		**-634.925**	**2.301.494**
Likvider 1. januar		4.424.254	1.906.007
Kursregulering omsætningsværdipapirer		317.949	216.753
Likvider 31. december		**4.107.278**	**4.424.254**
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		105.010	740.768
Værdipapirer		4.413.223	3.683.486
Kassekredit		-410.955	0
Likvider 31. december		**4.107.278**	**4.424.254**

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	72.281	92.531
Andre omkostninger til social sikring	0	132
Andre personaleomkostninger	0	21
	72.281	**92.684**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**1**	**1**
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	615.283	456.584
	615.283	**456.584**
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	107.128	86.031
Andre finansielle omkostninger	589.361	793.478
	696.489	**879.509**
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	204.842	-49.169
Årets udskudte skat	54.046	83.910
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.730	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	3.167	0
	266.785	**34.741**

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	88.969
Kostpris 31. december	88.969

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Værdireguleringer 1. januar	0
Værdireguleringer 31. december	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	88.969
Ned- og afskrivninger 31. december	88.969
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**
Afskrives over	5 år

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	24.089.923
Tilgang i årets løb	1.709.183
Kostpris 31. december	25.799.106
Værdireguleringer 1. januar	5.209.499
Værdireguleringer 31. december	5.209.499
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**31.008.605**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansæt-telsesteknikker.

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

For visse af ejendommene har det været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælpe af sammenlignelige transaktioner på markedet indenfor de seneste år, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgsværdi. Hvor det ikke har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenligelige transaktioner er der benyttet et afkastskrav på 5,5% for beboelsesejendomme og 6% for blandede ejendomme (erhverv og bolig). Afkastskravet er fastsat på baggrund af offentlige tilgængelige markedsrapporter for beboelsesejendomme med beliggenhed i Kolding.

Driftsomkostninger udgør ca. 6,8% af lejeindtægterne.

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	3.743.274	3.868.274
Årets resultat	0	872.879	872.879
Egenkapital 31. december	**125.000**	**4.616.153**	**4.741.153**

8 Hensættelse til udskudt skat

	2017	2016
	DKK	DKK
Låneomkostninger	-57.767	-52.727
Investeringsejendomme	1.517.165	1.473.319
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-18.407
	1.459.398	**1.402.185**

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

9 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	16.455.014	16.589.953
Mellem 1 og 5 år	3.131.212	2.196.946
Langfristet del	19.586.226	18.786.899
Inden for 1 år	777.194	506.891
	20.363.420	**19.293.790**

10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-615.283	-456.584
Finansielle omkostninger	696.489	879.509
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-50.000	296.023
Skat af årets resultat	266.785	34.741
	297.991	**753.689**

11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	91.196	-248.884
Ændring i leverandører m.v.	99.099	-113.523
	190.295	**-362.407**

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.008.605	29.299.422

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser og kreditinstitutter:		
Ejerpantebreve, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for Sydbank A/S med	1.780.000	1.780.000
Værdipapirer depot nr. 7040-467653 er deponeret til sikkerhed for Sydbank A/S med	4.109.869	3.683.486
Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank A/S har selskabet afgivet pant i følgende konti med indestående konto nr. 7040-0001286128, 7040-0009412346.	0	661.787
Værdipapirer depot nr. 7040-561000 er deponeret til sikkerhed for Realkredit Danmark A/S med	207.150	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:		
Til sikkerhed for Ejerforeningen Nissen af 1999 er afgivet pant i grunde og bygninger, Fynsvej 75 på DKK 20.000 og til sikkerhed for grunderejerforeningen Gl. Strandvej er afgivet pant i grund og bygning på Gl. Strandvej 25 på DKK 25.000. I alt er der stillet sikkerhed hertil for DKK	45.000	45.000
Til sikkerhed for Ejerforeningen Samsøvej er afgivet pant i grunde og bygninger, i lejlighederne Samsøvej 14, 2. th og Samsøvej 16, 1. tv, for i alt DKK	60.000	60.000

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringsselskabet Møllen ApS for 2017 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 2017 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 den danske, koncernforbundne virksomhed, Strandmøllevej Holding ApS, der fungere som administrationsselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at der for nogle af selskabets ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på grunde og bygninger.

Dagsværdien for øvrige grunde og bygninger pr. 31. december 2016 er for hvert af disse ejendomme opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med 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 budgettede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommenes dagsværdi fremkommer.

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 beregnigerne 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Noter til årsregnskabet

13 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter pantebrev.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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 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”, ”Værdipapirer” under omsætningsaktiver og ”Kassekreditter”. ”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.