
MW Invest ApS

Kronprinsensgade 1, 2. tv., 1114 København K

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 28 50 92 27

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/1 2020

Martin Wheeler
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for MW 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. januar 2020

Direktion

Martin Wheeler
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MW Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MW Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

Overtrædelse af skatte- og afgiftslovgivningen

Selskabet har i regnskabsåret udbetalt løn hvor indberetning ikke er foretaget rettidigt. jf. kildeskatteloven. Afregning af A-skat er således ikke foretaget rettidigt.

Ledelsen kan ifalde ansvar for ovenstående forhold.

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejere og ledelsesmedlemmer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere og ledelsesmedlemmer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivning, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Der er foretaget berigtigelse heraf inden statustidspunktet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ringsted, den 27. januar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

mne15270

Selskabsoplysninger

Selskabet

MW Invest ApS
Kronprinsensgade 1, 2. tv.
1114 København K

CVR-nr.: 28 50 92 27
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: København

Direktion

Martin Wheeler

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Pengeinstitut

Vestjysk Bank
Torvet 4-5
7620 Lemvig

Ledelsesberetning

Årsrapporten for MW 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme, herunder udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 4.654.433, heraf værdireguleringer på DKK 333.541, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 20.691.778.

Aflønningen af selskabets direktion er påvirket af, at selskabet i regnskabsperioden med direktionens indsats har overdraget to udlejningsejendomme, samt foretaget arbejde med udvikling af ejendommen Lindevangs Allé 3A, 2000 Frederiksberg, som giver selskabet en betydelig indtægt i den følgende regnskabsperiode.

Selskabets direktion er opmærksom på, at en anvendt uhensigtsmæssig fremgangsmåde har medført etablering af anpartshaverlån. Disse er berigtigede og den tidligere anvendte fremgangsmåde ophørt efter statusdagen.

Kapitalberedskabet

Det er ledelsens vurdering, at der er tilstrækkelig kapital til rådighed, til at kunne fortsætte driften det kommende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen i note 1 i årsregnskabet vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Begivenheder efter balancedagen

Mellemregning med datterselskabet Ejendomsselskabet Lindevangs Allé 3A ApS, opgjort pr. 30. november 2019, er indfriet den 22. januar 2020 og som konsekvens heraf blev selskabets bankkonti i Vestjysk Bank indfriet samtidigt, den 22. januar 2020.

Selskabet har endvidere opnået en betydelig indtægt i form af vederlag for udvikling af ejendommen Lindevangs Allé 3 A, 2000 Frederiksberg, hvilken indtægt er indtægtsført i den følgende regnskabsperiode.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.100.508	6.677.465
Værdireguleringer af investeringsaktiver		333.541	500.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		3.434.049	7.177.465
Personaleomkostninger	2	-3.010.696	-1.154.289
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-3.759	0
Resultat før finansielle poster		419.594	6.023.176
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		2.798.936	0
Finansielle indtægter	4	3.529.477	39.816
Finansielle omkostninger	5	-2.093.574	-1.451.554
Resultat før skat		4.654.433	4.611.438
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		4.654.433	4.611.438

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		4.654.433	4.611.438
		4.654.433	4.611.438

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Investeringsejendomme	7	34.500.000	57.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	14.468	0
Materielle anlægsaktiver		34.514.468	57.500.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	3.259.560	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	0	0
Finansielle anlægsaktiver		3.259.560	0
Anlægsaktiver		37.774.028	57.500.000
Varebeholdninger	10	0	22.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		155.524	202.317
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.725.693	0
Andre tilgodehavender		13.828	226.438
Udskudt skatteaktiv	12	0	0
Tilgodehavender		3.895.045	428.755
Likvide beholdninger		791.428	2.471
Omsætningsaktiver		4.686.473	22.431.226
Aktiver		42.460.501	79.931.226

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		20.566.778	15.912.345
Egenkapital		20.691.778	16.037.345
Gæld til realkreditinstitutter		14.051.177	47.388.994
Modtagne forudbetalinger fra kunder		213.284	706.272
Anden gæld		2.883.329	3.314.393
Langfristede gældsforpligtelser	13	17.147.790	51.409.659
Gæld til realkreditinstitutter	13	1.096.896	2.786.838
Kreditinstitutter		0	7.192.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.461	195.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		780.231	815.413
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11	26.599	0
Anden gæld	13	2.370.418	1.068.527
Periodeafgrænsningsposter		217.328	426.106
Kortfristede gældsforpligtelser		4.620.933	12.484.222
Gældsforpligtelser		21.768.723	63.893.881
Passiver		42.460.501	79.931.226
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	125.000	15.912.345	16.037.345
Årets resultat	0	4.654.433	4.654.433
Egenkapital 30. juni	125.000	20.566.778	20.691.778

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

MW Invest ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver. Som følge af den valgte regnskabspraksis, er der høj grad af skøn og således usikkerhed ved måling forbundet med værdiansættelsen. Der henvises til note 4 om forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdien.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.972.996	1.141.494
Andre omkostninger til social sikring	5.231	4.181
Andre personaleomkostninger	32.469	8.614
	3.010.696	1.154.289
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.759	0
	3.759	0

Noter til årsregnskabet

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.453.777	0
Andre finansielle indtægter	75.700	39.816
	<u>3.529.477</u>	<u>39.816</u>

Renteindtægter tilknyttede virksomheder indeholder tilbageført nedskrivning på tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på DKK 3.313.018.

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	30.095	0
Andre finansielle omkostninger	1.308.908	1.451.554
Kurstab ved indfrielse af lån	754.571	0
	<u>2.093.574</u>	<u>1.451.554</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli	198.460
Tilgang i årets løb	18.227
Kostpris 30. juni	<u>216.687</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	198.460
Årets afskrivninger	3.759
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>202.219</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>14.468</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	64.525.997
Afgang i årets løb	-30.000.000
Kostpris 30. juni	<u>34.525.997</u>
Værdireguleringer 1. juli	-7.025.997
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>7.000.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>-25.997</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>34.500.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien for udlejningsejendomme, bolig, er oplyst nedenfor:

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	6.500.000	28.500.000
Stigning i markedsleje	1%	1%
Diskonteringsrente	5,0%	5,0 % - 7,25 %

Dagsværdien for udlejningsejendomme, erhverv, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	28.000.000	29.000.000
Stigning i markedsleje	1%	1%
Diskonteringsrente	8,50%	8,25%

Noter til årsregnskabet

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	125.002	125.002
Tilgang i årets løb	332.500	0
Kostpris 30. juni	457.502	125.002
Værdireguleringer 1. juli	-394.321	-394.321
Årets resultat	2.798.936	0
Værdireguleringer 30. juni	2.404.615	-394.321
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	397.443	269.319
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	3.259.560	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Korsør Boliger ApS	København	DKK 125.000	100%
Ejendomsselskabet Lindevangs Allé ApS	København	DKK 50.000	100%
Svendsgade ApS	København	DKK 125.000	100%
Fjordgade ApS	København	DKK 125.000	100%

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele DKK
Kostpris 1. juli	543.227
Kostpris 30. juni	543.227
Nedskrivninger 1. juli	543.227
Nedskrivninger 30. juni	543.227
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0

Noter til årsregnskabet

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
10 Varebeholdninger		
Aktiver bestemt for salg	0	22.000.000
	0	22.000.000

11 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion DKK
Tilgodehavende på balancedagen	0
Lån optaget og indfriet i årets løb	1.624.780
Årets tilskrevne rente	75.700
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	10,05%

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
12 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-8.800	190.400
Varebeholdninger	0	867.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-119.500	-119.500
Diverse	-824.400	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-4.049.700	-5.408.100
Overført til udskudt skatteaktiv	5.002.400	4.470.200
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	5.002.400	4.470.200
Nedskrivning til vurderet værdi	-5.002.400	-4.470.200
Regnskabsmæssig værdi	0	0

Noter til årsregnskabet

13 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:

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.663.592	33.480.137
Mellem 1 og 5 år	4.387.585	13.908.857
Langfristet del	14.051.177	47.388.994
Inden for 1 år	1.096.896	2.786.838
	15.148.073	50.175.832
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	213.284	706.272
Langfristet del	213.284	706.272
Inden for 1 år	0	0
	213.284	706.272
Anden gæld		
Efter 5 år	1.441.664	1.851.193
Mellem 1 og 5 år	1.441.665	1.463.200
Langfristet del	2.883.329	3.314.393
Inden for 1 år	360.416	340.000
Øvrig kortfristet gæld	2.010.002	728.527
Kortfristet del	2.370.418	1.068.527
	5.253.747	4.382.920

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 17.003, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	34.500.000	79.500.000
Kapitalandele i datterselskab med regnskabsmæssig værdi på	3.043.679	0

Aktiverne er desuden stillet til sikkerhed for datterselskabet Ejendomsselskabet Lindevangs Allé 3A ApS' mellemværender med bank.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for øvrige kreditorer:

Ejerpantebreve på ialt TDKK 4.048, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	34.500.000	79.500.000
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har en fælles momsregistrering med koncernselskaber og hæfter dermed for momsen for de fællesregistrerede selskaber.

Selskabet har afgivet transporterklæring i huslejeindtægter overfor pengeinstitut.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavende i Drolgas Holding ApS. Tilgodehavende pr. 30. juni 2019 udgør DKK 0.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Wheeler Holding ApS, der er administrationselskab 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

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MW 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

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 moderselskabet og en række danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter gældsbreve, der måles til dagsværdien på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme bestemt for salg, der måles til dagsværdien ved overgang fra investeringsejendom til varebeholdning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.

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, 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 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

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet 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.

Periodeafgrænsningsposter

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