
MW Invest ApS

Lindevangs Alle 3 A, 1., 2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 28 50 92 27

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/11 2017

Martin Wheeler
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29. november 2017

Direktion

Martin Wheeler
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i MW Invest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MW Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden til note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift. Usikkerheden kan henføres til om selskabet vil kunne tilvejebringe tilstrækkelig likviditet til at betale sine forpligtelser i takt med de forfalder. Det er ledelsens vurdering, at tilstrækkelig likviditet kan tilvejebringes til at gennemføre driften i 2017/18. Såfremt tilstrækkelig likviditet ikke kan tilvejebringes vil der være betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Forudsætningen for fortsat drift er af væsentlig betydning for værdiansættelse af selskabets ejendomme.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

Skatte- og afgiftslovgivningen

Selskabet har i regnskabsåret fejlagtigt indberettet moms. Der er foretaget berigtigelse heraf efter statustidspunktet.

Selskabet har i regnskabsåret udbetalt løn hvor indberetning ikke er foretaget rettidigt. jfr. 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 skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Der er foretaget berigtigelse heraf efter statustidspunktet.

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.

Holbæk, den 29. november 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor

Jette Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

MW Invest ApS
Lindevangs Alle 3 A, 1.
2000 Frederiksberg

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

Direktion

Martin Wheeler

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut

vestjysk BANK
Torvet 4-5
7620 Lemvig

Ledelsesberetning

Årsrapporten for MW Invest ApS for 2016/17 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 2016/17 udviser et overskud på DKK 6.447.741, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 11.425.907.

Årets resultat er positivt påvirket af avance ved salg af ejendomme samt værdiregulering af ejendomme med i alt DKK 4.451.354. Sidste år var årets resultat positivt påvirket af avance ved salg af ejendomme samt værdiregulering af ejendomme med i alt DKK 15.205.951. Årets resultat er endvidere positivt påvirket af regulering vedr. solgte ejendomme i tidligere år med ca. DKK 1.460.000.

Kapitalberedskabet

Der henvises til omtalen i note 1 i årsregnskabet omkring usikkerhed vedrørende fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen i note 1 i årsregnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Nettoomsætning		4.584.579	7.063.018
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.451.354	15.205.851
Andre driftsindtægter		1.464.305	35.910
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.870.970</u>	<u>-2.836.196</u>
Bruttoresultat		8.629.268	19.468.583
Personaleomkostninger	2	-605.962	-48.217
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	<u>0</u>	<u>-25.862</u>
Resultat før finansielle poster		8.023.306	19.394.504
Finansielle indtægter	4	11.980	6.334
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.587.545</u>	<u>-2.267.687</u>
Resultat før skat		6.447.741	17.133.151
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		6.447.741	17.133.151

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>6.447.741</u>	<u>17.133.151</u>
	6.447.741	17.133.151

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme	7	79.000.000	74.355.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		79.000.000	74.355.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	0	61.697
Finansielle anlægsaktiver		0	61.697
Anlægsaktiver		79.000.000	74.416.697
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		193.737	25.219.002
Andre tilgodehavender		53.280	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10	91.303	0
Udskudt skatteaktiv	12	0	0
Tilgodehavender		338.320	25.219.002
Likvide beholdninger		466	15.172
Omsætningsaktiver		338.786	25.234.174
Aktiver		79.338.786	99.650.871

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		11.300.907	4.853.166
Egenkapital	11	11.425.907	4.978.166
Gæld til realkreditinstitutter		50.177.124	51.844.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		705.041	1.207.766
Anden gæld		4.360.364	4.495.502
Langfristede gældsforpligtelser	13	55.242.529	57.547.268
Gæld til realkreditinstitutter	13	1.348.458	24.800.000
Kreditinstitutter		8.885.332	8.867.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.000	217.410
Gæld til tilknyttede virksomheder		930.413	935.292
Selskabsskat		0	384.791
Anden gæld	13	1.218.797	1.803.305
Periodeafgrænsningsposter		92.350	116.925
Kortfristede gældsforpligtelser		12.670.350	37.125.437
Gældsforpligtelser		67.912.879	94.672.705
Passiver		79.338.786	99.650.871
Usikkerhed ved indregning og måling og fortsat drift	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Nærtstående parter	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

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	4.853.166	4.978.166
Årets resultat	0	6.447.741	6.447.741
Egenkapital 30. juni	125.000	11.300.907	11.425.907

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling og fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabet kan tilvejebringe yderligere likviditet i niveauet TDKK 1.500 i 2017/18. I den forbindelse har selskabet efter statutidspunktet indgået ny aftale med pengeinstitut vedrørende selskabets samlede kassekredit. Pengeinstituttet har endvidere tilkendegivet, at det er positivt indstillet på at yde en midlertidig forhøjelse af kassekrediten, såfremt der måtte opstå behov for dette.

Det skal endvidere anføres, at tilknyttede virksomheder har givet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer for et samlet beløb på TDKK 2.930, hvoraf TDKK 2.000 er tilført efter statutidspunktet.

Såfremt der ikke afhændes en eller flere ejendomme i 2017/18 vil selskabet, som anført indledningsvis, have behov for tilførsel af yderligere likviditet. Det er ledelsens vurdering, at tilstrækkelig likviditet kan tilvejebringes til at gennemføre driften i 2017/18.

Såfremt selskabet som følge af nævnte usikkerhed mod forventning ikke kan fortsætte driften, er der betydelig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

MW Invest ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. 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. Der henvises til note 7 om forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdien.

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	586.825	45.000
Andre omkostninger til social sikring	3.058	379
Andre personaleomkostninger	16.079	2.838
	605.962	48.217
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	25.862
	0	25.862

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	11.980	6.334
	<u>11.980</u>	<u>6.334</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	33.000
Andre finansielle omkostninger	1.587.545	2.234.687
	<u>1.587.545</u>	<u>2.267.687</u>
6 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		198.460
Kostpris 30. juni		198.460
Ned- og afskrivninger 1. juli		198.460
Ned- og afskrivninger 30. juni		198.460
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>0</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		82.525.997
Tilgang i årets løb		58.950
Kostpris 30. juni		82.584.947
Værdireguleringer 1. juli		-8.170.997
Årets værdireguleringer		4.586.050
Værdireguleringer 30. juni		<u>-3.584.947</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme DKK
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>79.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for udlejningsjendomme, bolig, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	27.500.000	26.582.000
Stigning i markedsleje	1%	1%
Diskonteringsrente	5,25% - 7,25%	6,50%-7,0%

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

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	30.500.000	29.873.000
Stigning i markedsleje	1%	1%
Diskonteringsrente	7,75%	6,90%

Dagsværdien for projektejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	21.000.000	17.900.000
Pris pr. byggeret	DKK 15.000	DKK 12.800

Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	205.002	205.002
Afgang i årets løb	-80.000	0
Kostpris 30. juni	<u>125.002</u>	<u>205.002</u>
Værdireguleringer 1. juli	-205.002	-205.002
Årets afgang	80.000	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>-125.002</u>	<u>-205.002</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Korsør Boliger ApS	København	DKK 125.000	100%	-726.128	73.875
Svendsgade ApS	København	DKK 125.000	100%	-357.703	282.825
Fjordgade ApS	København	DKK 125.000	100%	-44.436	286.425

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- purer og kapital- andele DKK
Kostpris 1. juli	<u>543.227</u>
Kostpris 30. juni	<u>543.227</u>
Nedskrivninger 1. juli	<u>543.227</u>
Nedskrivninger 30. juni	<u>543.227</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

10 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion DKK
Tilgodehavende på balancedagen	91.303
Lån optaget og indfriet i årets løb	267.743
Årets tilskrevne rente	10.100
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	10,05%

11 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1 anparter à nominelt DKK 125.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

12 Hensættelse til udskudt skat

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Materielle anlægsaktiver	641.000	-43.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-120.000	-207.000
Diverse	20.000	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-3.946.000	-4.289.000
Overført til udskudt skatteaktiv	3.405.000	4.539.000
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	3.405.000	4.539.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-3.405.000	-4.539.000
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:

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	36.965.273	0
Mellem 1 og 5 år	13.211.851	51.844.000
Langfristet del	<u>50.177.124</u>	<u>51.844.000</u>
Inden for 1 år	<u>1.348.458</u>	<u>24.800.000</u>
	<u>51.525.582</u>	<u>76.644.000</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	705.041	1.207.766
Langfristet del	<u>705.041</u>	<u>1.207.766</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>705.041</u>	<u>1.207.766</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	4.360.364	4.495.502
Langfristet del	<u>4.360.364</u>	<u>4.495.502</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>1.218.797</u>	<u>1.803.305</u>
	<u>5.579.161</u>	<u>6.298.807</u>

I øvrig kortfristet gæld indgår gæld til lejere vedrørende forbrugsregnskaber med DKK 33.730. (Pr. 30. juni 2016 udgjorde gælden DKK 824.838).

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK	79.000.000	74.355.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 31.819, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	79.000.000	74.355.000
Andre værdipapirer	0	61.697
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	79.000.000	74.355.000

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 kaution vedrørende Ejendomsselskabet Dr. Olgas vej 18 ApS engagement med pengeinstitut. Pr. 30. juni 2017 udgør dette selskabs gæld til pengeinstitut TDKK 12.197.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabet MW Administration under konkurs ApS engagement med pengeinstitut. Pr. 30. juni 2017 udgør dette selskabs gæld DKK 100.000.

Selskabet hæfter for manglende indeholdelse af A-skat på ca. DKK 45.000.

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

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		

15 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Martin Wheeler, København
Wheeler Holding ApS, København

Ultimativ hovedanpartshaver
Moderselskab

Ejerforhold

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

Wheeler Holding ApS, København

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MW Invest ApS for 2016/17 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 2016/17 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

Bruttoresultat

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

Nettoomsætning

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

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og en række danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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 uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2017 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 ejendommenes 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Projektejendom:

Dagsværdien for projektejendom er baseret på m2 pris og er baseret på ekstern mægler vurdering.

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.

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 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posten "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 positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

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. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, 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.

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 nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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