
Sol ApS

Bygmestervej 23 A, 5750 Ringe

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 28 84 72 54

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/12 2016

Winni Carina Mehlby
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Sol 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringø, den 22. december 2016

Direktion

Winni Carina Mehlby

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Sol ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Sol ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 "going concern" i regnskabet, hvoraf fremgår at det for indeværende er usikkert, om selskabets pengeinstitut fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet, til afvikling af gæld i de førstekomende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor regnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Herning, den 22. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sol ApS
Bygmestervej 23 A
5750 Ringe

CVR-nr.: 28 84 72 54
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

Hovedaktivitet

Selskabets formål at drive virksomhed med salg af solterapi, handel og investering i fast ejendom med henblik på erhvervsmæssig udlejning og salg samt finansiering og al dermed beslægtet og afledet virksomhed.

Direktion

Winni Carina Mehlby

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Pengeinstitut

Skjern Bank
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Vestjysk Bank
Åboulevarden 67
8000 Aarhus

Spar Nord
Skelagervej 15
9000 Aalborg

Danske Andelskassers Bank
Havnepladsen 3 b
5700 Svendborg

Resultatopgørelse

1. juli 2015 - 30. juni 2016

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.367.450	2.579.162
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-1.708.569	232.930
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		658.881	2.812.092
Personaleomkostninger	4	-714.185	-510.503
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	5	-176.066	-173.566
Resultat før finansielle poster		-231.370	2.128.023
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	6	3.999.980	-3.524.959
Finansielle indtægter	7	125.887	432.561
Finansielle omkostninger	8	-1.409.076	-2.200.311
Resultat før skat		2.485.421	-3.164.686
Skat af årets resultat	9	369.387	-327.341
Årets resultat		2.854.808	-3.492.027

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.999.980	-5.110.355
Overført resultat	-1.145.172	1.618.328
	2.854.808	-3.492.027

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger	10	1.331.000	1.379.000
Investeringsejendomme	11	56.136.701	25.812.821
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	361.132	476.698
Materielle anlægsaktiver		57.828.833	27.668.519
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	19.440.107	15.440.127
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.623.000	2.356.355
Finansielle anlægsaktiver		22.063.107	17.796.482
Anlægsaktiver		79.891.940	45.465.001
Varebeholdninger	13	1.843.210	1.843.210
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.677	14.093
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		171.529	0
Andre tilgodehavender		0	112.950
Selskabsskat		68.553	0
Periodeafgrænsningsposter		37.640	23.625
Tilgodehavender		293.399	150.668
Likvide beholdninger		9.000	4.112
Omsætningsaktiver		2.145.609	1.997.990
Aktiver		82.037.549	47.462.991

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.297.706	7.297.726
Overført resultat		6.952.804	8.097.976
Egenkapital	14	18.375.510	15.520.702
Hensættelse til udskudt skat	15	23.000	377.000
Hensatte forpligtelser		23.000	377.000
Gæld til realkreditinstitutter		36.205.526	14.599.757
Kreditinstitutter		12.493.756	2.740.320
Anden gæld		2.320.250	2.355.808
Langfristede gældsforpligtelser	16	51.019.532	19.695.885
Gæld til realkreditinstitutter	16	402.000	270.000
Kreditinstitutter	16	5.555.768	5.567.018
Modtagne forudbetalinger fra lejer		871.500	541.045
Leverandører af varer og tjenesteydelser		309.965	154.554
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.254.779	1.548.283
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.279
Selskabsskat		0	144.834
Anden gæld		4.225.495	3.642.391
Kortfristede gældsforpligtelser		12.619.507	11.869.404
Gældsforpligtelser		63.639.039	31.565.289
Passiver		82.037.549	47.462.991
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har en forfalden gæld til de offentlige myndigheder. Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets kreditinstitutter vedrørende finansiering af de løbende driftsaktiviteter for det kommende år. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet opnår henstand med betaling af gælden til de offentlige myndigheder og/eller at selskabets kreditinstitutter udvider den nuværende finansiering, således at den offentlige gæld kan afvikles. Der er ikke indgået aftale om henstand med betaling eller indgået aftale med kreditinstitutterne omkring udvidelse af den nuværende finansiering. Det er ledelsens forventning, at der kan findes en afviklingsaftale med de offentlige myndigheder og at selskabets kreditinstitutter vil udvide den nuværende finansiering i takt med behovet. Selskabets ledelse aflægger på dette grundlag årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Såfremt dette mod forventning ikke opfyldes vil selskabet have behov for yderligere kapital. Disse forhold indikerer dog væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsøholdene. Afkastkravene for 2015/16 udgør gennemsnitligt 6,5%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til note 11 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Udover selskabets investeringsejendomme ejer selskabet gennem en række dattervirksomheder ligeledes en række tilsvarende investeringsejendomme, hvilket gør, at der som følge heraf, er knyttet en usikkerhed ved indregning og måling af værdien på kapitalandelene i dattervirksomhederne baseret på følsomheden og usikkerheden ved optagelse af de respektive dagsværdier på investeringsejendommene. Der henvises iøvrigt til følsomhedsanalyser i de respektive regnskaber.

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-1.803.007	418.013
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	94.438	-60.083
Salg af investeringsejendomme	0	-125.000
	<u>-1.708.569</u>	<u>232.930</u>
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	653.727	492.440
Pensioner	9.180	0
Andre omkostninger til social sikring	51.278	18.063
	<u>714.185</u>	<u>510.503</u>
5 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	176.066	173.566
	<u>176.066</u>	<u>173.566</u>
6 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	4.531.510	729.256
Andel af underskud i dattervirksomheder	-531.530	-4.254.215
	<u>3.999.980</u>	<u>-3.524.959</u>

Noter til årsregnskabet

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	10.739	10.162
Andre finansielle indtægter	115.148	422.399
	125.887	432.561
8 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.409.076	2.200.311
	1.409.076	2.200.311
9 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-15.387	339.834
Årets udskudte skat	-354.000	-12.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-493
	-369.387	327.341
10 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli	1.500.000	627.830
Tilgang i årets løb	0	12.500
Kostpris 30. juni	1.500.000	640.330
Ned- og afskrivninger 1. juli	121.000	151.132
Årets afskrivninger	48.000	128.066
Ned- og afskrivninger 30. juni	169.000	279.198
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.331.000	361.132
Afskrives over	25 år	5 år

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	23.414.308
Tilgang i årets løb	32.126.887
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni	<u>55.541.195</u>
Værdireguleringer 1. juli	2.398.513
Årets værdireguleringer	<u>-1.803.007</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>595.506</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>56.136.701</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,8 % - 9,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,5 %.

Ejendommene er en kombination af bolig og erhverv. De erhvervsmæssige lejemål består primært af mindre detail.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>
Dagsværdi	<u>60.714.553</u>	<u>56.136.701</u>	<u>52.211.530</u>
Ændring i dagsværdi	<u>4.577.852</u>	<u>0</u>	<u>-3.925.171</u>

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
12 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	8.142.401	6.481.379
Tilgang i årets løb	0	1.661.022
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. juni	<u>8.142.401</u>	<u>8.142.401</u>
Værdireguleringer 1. juli	7.297.726	12.408.081
Årets resultat	3.999.980	-3.524.959
Øvrige værdireguleringer	0	-1.585.396
Værdireguleringer 30. juni	<u>11.297.706</u>	<u>7.297.726</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>19.440.107</u>	<u>15.440.127</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Keep Invest Holding ApS	Faaborg-Midtfyn	125.000	100%
HJ Ejendomsinvest ApS	Faaborg-Midtfyn	125.000	100%
Obsido ApS	Faaborg-Midtfyn	500.000	100%
KHF ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%
Ejendomsselskabet af 3.6.2010 ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%
Toxol ApS	Faaborg-Midtfyn	125.000	100%
Frøsang ApS	Faaborg-Midtfyn	125.000	100%
Keep Ejendomsinvest ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%
Bolighus ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%
Reimann Invest II ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%
Veld Invest ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
13 Varebeholdninger		
Handelsejendomme	1.843.210	1.843.210
	1.843.210	1.843.210

14 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	7.297.726	8.097.976	15.520.702
Årets resultat	0	3.999.980	-1.145.172	2.854.808
Egenkapital 30. juni	125.000	11.297.706	6.952.804	18.375.510

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
15 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	261.000	566.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-17.000	-17.000
Andre tilgodehavender	-221.000	-172.000
	23.000	377.000

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

Noter til årsregnskabet

16 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	36.205.526	14.599.757
Langfristet del	36.205.526	14.599.757
Inden for 1 år	402.000	270.000
	36.607.526	14.869.757
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	12.493.756	2.740.320
Langfristet del	12.493.756	2.740.320
Inden for 1 år	0	84.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	5.555.768	5.483.018
Kortfristet del	5.555.768	5.567.018
	18.049.524	8.307.338
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	2.320.250	2.355.808
Langfristet del	2.320.250	2.355.808
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	4.225.495	3.642.391
	6.545.745	5.998.199

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingkontrakter		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	84.000	0
Mellem 1 og 5 år	<u>205.000</u>	<u>0</u>
	<u>289.000</u>	<u>0</u>

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygning, investeringsejendomme og handelsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	59.310.911	29.035.031
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve og pantebreve på i alt TDKK 25.918 der giver pant i grunde, bygninger og investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi af	59.310.911	29.035.031
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor Veld Invest ApS.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabets kreditinstitutter har afgivet garantier på TDKK 2.671 overfor DLR.

Anparterne i dattervirksomhederne Keep Invest Holding ApS, Obsido ApS og Keep Ejendomsinvest ApS er stillet til sikkerhed for bankengagement.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sol ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Regnskabspraksis

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.

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 koncernforbundne danske selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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 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 visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår

Regnskabspraksis

særskilt andet sted i balancen.

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.

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:

Øvrige bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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).

Regnskabspraksis

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter gælds- og pantebreve.

Værdipapirer og kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Handelsejendomme anskaffet med videresalg for øje er opført som varebeholdninger under omsætningsaktiver.

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Regnskabspraksis

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

Fastforrentede 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 renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.