
Sol ApS

Bygmestervej 23 A, 5750 Ringe

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 28 84 72 54

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/12 2017

Winni Carina Mehlby
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringø, den 21. december 2017

Direktion

Winni Carina Mehlby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sol ApS

Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Sol ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

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 indværende 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.

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; 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herning, den 21. december 2017

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

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 - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.957.881	2.367.450
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	4	149.609	-1.708.569
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		3.107.490	658.881
Personaleomkostninger	5	-616.870	-714.185
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-88.566	-176.066
Andre driftsomkostninger		-100.000	0
Resultat før finansielle poster		2.302.054	-231.370
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	6	4.404.718	3.999.980
Finansielle indtægter	7	61.467	125.887
Finansielle omkostninger		-1.884.708	-1.409.076
Resultat før skat		4.883.531	2.485.421
Skat af årets resultat	8	-146.858	369.387
Årets resultat		4.736.673	2.854.808

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.404.718	3.999.980
Overført resultat	331.955	-1.145.172
	4.736.673	2.854.808

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger	9	1.283.000	1.331.000
Investeringsejendomme	10	55.917.592	56.136.701
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	133.066	361.132
Materielle anlægsaktiver		57.333.658	57.828.833
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	23.844.825	19.440.107
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.625.760	2.623.000
Finansielle anlægsaktiver		26.470.585	22.063.107
Anlægsaktiver		83.804.243	79.891.940
Varebeholdninger		0	1.843.210
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.530	15.677
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		86.066	171.529
Andre tilgodehavender		53.478	0
Selskabsskat		232.256	68.553
Periodeafgrænsningsposter		25.096	37.640
Tilgodehavender		427.426	293.399
Likvide beholdninger		4.276	9.000
Omsætningsaktiver		431.702	2.145.609
Aktiver		84.235.945	82.037.549

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.702.424	11.297.706
Overført resultat		7.284.759	6.952.804
Egenkapital	12	23.112.183	18.375.510
Hensættelse til udskudt skat	13	147.000	23.000
Hensatte forpligtelser		147.000	23.000
Gæld til realkreditinstitutter		32.804.655	36.205.526
Kreditinstitutter		14.970.669	12.493.756
Selskabsskat		22.858	0
Anden gæld		2.281.807	2.320.250
Langfristede gældsforpligtelser	14	50.079.989	51.019.532
Gæld til realkreditinstitutter	14	1.392.261	402.000
Kreditinstitutter	14	3.228.284	5.555.768
Modtagne forudbetalinger fra lejere		848.725	871.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199.268	309.965
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.536.732	1.254.779
Anden gæld	14	3.691.503	4.225.495
Kortfristede gældsforpligtelser		10.896.773	12.619.507
Gældsforpligtelser		60.976.762	63.639.039
Passiver		84.235.945	82.037.549
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

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 sker til dagsværdi.

Det er 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 markedsforsørene. Afkastkravene for 2016/17 udgør gennemsnitligt 6,5%.

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

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. 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

3 Væsentligste aktiviteter

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.

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
4 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-118.827	-1.803.007
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	94.438
Salg af investeringsejendomme	268.436	0
	149.609	-1.708.569
5 Personaleomkostninger		
Lønninger	598.948	653.727
Pensioner	0	9.180
Andre omkostninger til social sikring	17.922	51.278
	616.870	714.185
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
6 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	4.688.299	4.531.510
Andel af underskud i dattervirksomheder	-283.581	-531.530
	4.404.718	3.999.980

Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	10.739
Andre finansielle indtægter	61.467	115.148
	61.467	125.887
8 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	22.858	-15.387
Årets udskudte skat	124.000	-354.000
	146.858	-369.387
9 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	1.500.000	640.330
Tilgang i årets løb	0	112.500
Afgang i årets løb	0	-500.000
Kostpris 30. juni	1.500.000	252.830
Ned- og afskrivninger 1. juli	169.000	279.198
Årets afskrivninger	48.000	40.566
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-200.000
Ned- og afskrivninger 30. juni	217.000	119.764
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.283.000	133.066
Afskrives over	25 år	3-5 år

Noter til årsregnskabet

10 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	55.541.196
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-100.283
Kostpris 30. juni	<u>55.440.913</u>
Værdireguleringer 1. juli	595.506
Årets værdireguleringer	-118.827
Værdireguleringer 30. juni	<u>476.679</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>55.917.592</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2017 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 4.322. Fratrasket forventede omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 778 udgør ejendommenes forventede driftsafkast derfor netto TDKK 3.544.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, ligger i intervallet 5,8% - 9,0% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

Noter til årsregnskabet

10 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	60.518.125	55.917.592	51.977.918
Ændring i dagsværdi	4.600.533	0	-3.939.674

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	8.142.401	8.142.401
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. juni	<u>8.142.401</u>	<u>8.142.401</u>
Værdireguleringer 1. juli	11.297.706	7.297.726
Årets resultat	4.404.718	3.999.980
Værdireguleringer 30. juni	<u>15.702.424</u>	<u>11.297.706</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>23.844.825</u>	<u>19.440.107</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%

12 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	11.297.706	6.952.804	18.375.510
Årets resultat	0	4.404.718	331.955	4.736.673
Egenkapital 30. juni	<u>125.000</u>	<u>15.702.424</u>	<u>7.284.759</u>	<u>23.112.183</u>

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
13 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	325.000	261.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-17.000	-17.000
Andre tilgodehavender	-161.000	-221.000
	147.000	23.000

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

14 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	32.804.655	36.205.526
Langfristet del	32.804.655	36.205.526
Inden for 1 år	1.392.261	402.000
	34.196.916	36.607.526

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	14.970.669	12.493.756
Langfristet del	14.970.669	12.493.756
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	3.228.284	5.555.768
	18.198.953	18.049.524

Selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	22.858	0
Langfristet del	22.858	0
Inden for 1 år	0	0
	22.858	0

Noter til årsregnskabet

14 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	2.281.807	2.320.250
Langfristet del	2.281.807	2.320.250
Øvrig kortfristet gæld	3.691.503	4.225.495
	<u>5.973.310</u>	<u>6.545.745</u>

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygning, investeringsejendomme og handelsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	55.917.592	59.310.911
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve og pantebreve på i alt TDKK 22.511 der giver pant i grunde, bygninger og investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi af	55.917.592	59.310.911
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor Obsido ApS, Jysk/Fynske Ejendomme ApS, Toxol Invest ApS og Veld Invest ApS.

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

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

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sol ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug 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 og materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Investerings ejendomme

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 2017 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 udgangs-

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

punkt i ejendommenes 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 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	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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).

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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.