

---

# ***MI BOLIG ApS***

Mariegade 8 A, st., 6400 Sønderborg

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 30 70 69 00

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/4 2017

Ingolf Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 15

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for MI BOLIG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 24. april 2017

## Direktion

Ingolf Hansen  
direktør

Michael Lillelund Ovesen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MI BOLIG ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for MI BOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Sønderborg, den 24. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Jansen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MI BOLIG ApS  
Mariegade 8 A, st.  
6400 Sønderborg

Telefon: 20736363

CVR-nr.: 30 70 69 00

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Sønderborg

### Direktion

Ingolf Hansen  
Michael Lillelund Ovesen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ellegårdvej 25  
6400 Sønderborg

### Advokat

Advokaterne Kongevej  
Kongevej 64  
6400 Sønderborg

### Pengeinstitut

Broager Sparekasse, erhvervscenter  
Kastanie Allé 8  
6400 Sønderborg

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for MI BOLIG ApS for 2016 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.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 657.077, heraf værdireguleringer på DKK -18.529, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 9.367.396.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.879.329</b>	<b>2.025.674</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-18.529	2.300.747
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.860.800</b>	<b>4.326.421</b>
Personaleomkostninger	2	-440.543	-1.159.228
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.420.257</b>	<b>3.167.193</b>
Finansielle indtægter	3	1.506	1.665
Finansielle omkostninger	4	-456.445	-481.764
<b>Resultat før skat</b>		<b>965.318</b>	<b>2.687.094</b>
Skat af årets resultat	5	-308.241	-560.291
<b>Årets resultat</b>		<b>657.077</b>	<b>2.126.803</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	99.800
Overført resultat	553.677	2.027.003
	<b>657.077</b>	<b>2.126.803</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	7	35.800.000	32.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>35.800.000</b>	<b>32.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.800.000</b>	<b>32.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.946	77.890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		56.612	0
Andre tilgodehavender		34.256	33.837
<b>Tilgodehavender</b>		<b>116.814</b>	<b>111.727</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.765</b>	<b>44.953</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>143.579</b>	<b>156.680</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.943.579</b>	<b>33.056.680</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.138.996	8.585.319
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	99.800
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>9.367.396</b>	<b>8.810.119</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.471.882	2.369.022
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.471.882</b>	<b>2.369.022</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.598.119	16.647.993
Kreditinstitutter		1.189.918	1.550.961
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>19.788.037</b>	<b>18.198.954</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	272.885	142.611
Kreditinstitutter	9	2.839.374	2.198.319
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	41.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.658	109.114
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.245	4.995
Selskabsskat		211.841	143.270
Anden gæld		959.261	1.038.326
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.316.264</b>	<b>3.678.585</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.104.301</b>	<b>21.877.539</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.943.579</b>	<b>33.056.680</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-18.529	2.300.747
	<b>-18.529</b>	<b>2.300.747</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	424.252	1.130.727
Andre omkostninger til social sikring	15.428	27.038
Andre personaleomkostninger	863	1.463
	<b>440.543</b>	<b>1.159.228</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.506	1.665
	<b>1.506</b>	<b>1.665</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	453.246	481.764
Valutakurstab	3.199	0
	<b>456.445</b>	<b>481.764</b>
	2016 DKK	2015 DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	251.841	151.270
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-46.460	-1
Regulering af udskudt skat tidligere år	102.860	409.022
	<b>308.241</b>	<b>560.291</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	350.900
Afgang i årets løb	<u>-350.900</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	350.900
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-350.900</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	23.461.571
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	<u>2.918.530</u>
Kostpris 31. december	<u>26.380.101</u>
Værdireguleringer 1. januar	9.438.429
Årets værdireguleringer	<u>-18.530</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>9.419.899</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>35.800.000</u></b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

## Noter til årsregnskabet

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ejendommene udlejes under markedskonforme vilkår og er uden tomgang.

Driftsomkostningerne udgør mellem 2,7 % og 14,9 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3,2 % og 11,1 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 2,0 % af lejeomkostningerne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 6,0 % - 6,75 %. Den gennemsnitlige diskonteringsats kan opgøres til 6,2 %.

Den faktuelle tomgangsprocent udgør 11,1 % i 2016 (9,4 % i 2015). Følsomhedsanalysen er udarbejdet efter lejeindtægter på markedskonforme vilkår og uden tomgang.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,7	6,2	6,7
Dagsværdi	38.946.022	35.800.000	33.153.152
Ændring i dagsværdi	3.146.022	0	-2.646.848

### 8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	8.585.319	99.800	8.810.119
Betalt ordinært udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	0	553.677	103.400	657.077
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>9.138.996</b>	<b>103.400</b>	<b>9.367.396</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	17.504.031	16.075.489
Mellem 1 og 5 år	1.094.088	572.504
Langfristet del	<u>18.598.119</u>	<u>16.647.993</u>
Inden for 1 år	272.885	142.611
	<b><u>18.871.004</u></b>	<b><u>16.790.604</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	220.758
Mellem 1 og 5 år	1.189.918	1.330.203
Langfristet del	<u>1.189.918</u>	<u>1.550.961</u>
Inden for 1 år	346.797	332.551
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.492.577	1.865.768
Kortfristet del	<u>2.839.374</u>	<u>2.198.319</u>
	<b><u>4.029.292</u></b>	<b><u>3.749.280</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	35.800.000	32.900.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.446, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	35.800.000	32.900.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:		
Andre hæftelser registreret i tinbogen, for ejerforeninger, med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.805.934	9.588.940
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter med virkning fra 6. november 2015 for skatter i sambeskatningen under HOMI Invest ApS.		



# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for MI BOLIG ApS for 2016 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 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.

### Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter, regnskabspraksis

## **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonte-

## Noter, regnskabspraksis

res 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 diskonteringssats 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.

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 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.

### **Tilgodehavender**

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

# Noter, regnskabspraksis

## 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**

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser amortiseres over lånets løbetid og indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

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