



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

MOWE HOLDING APS
FUGLEVANGSVEJ 11, 1962 FREDERIKSBERG C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2017

Trine Lindgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MOWE Holding ApS Fuglevangsvej 11 1962 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 32 08 84 30
	Stiftet: 31. marts 2009
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Westergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for MOWE Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29. maj 2017

Direktion:

Morten Westergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i MOWE Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MOWE Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

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 revision 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 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.

København, den 29. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejerskab, drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter erhvervs- og boliglejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et driftsresultat på -1.443 tkr. og et resultat før skat på -5.404 tkr. Driftsresultatet er påvirket negativt af værdiregulering af investeringsejendomme samt gevinst ved salg af investeringsejendomme i alt 1.153 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Ledelsen har valgt at værdiansætte selskabets ejendomme ud fra en forventet salgspris under hensyntagen til følgende faktorer, der kan retfærdiggøre et både højere og lavere afkastkrav:

- Beliggenhed
- Udlejningssituation
- Renteniveau
- Udviklingspotentiale

Ledelsen forventer en stabil drift i det kommende år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.697.762	4.040.895
Personaleomkostninger.....	1	-3.965.343	-2.761.705
Af- og nedskrivninger.....		-22.277	-96.975
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.152.659	2.125.453
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld.....		0	616.737
DRIFTSRESULTAT		-1.442.517	3.924.405
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		10.825	-314.903
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		0	-249.128
Andre finansielle indtægter.....		547.232	40.305
Andre finansielle omkostninger.....	2	-4.519.527	-3.857.647
RESULTAT FØR SKAT		-5.403.987	-456.968
Skat af årets resultat.....	3	1.242.117	458.279
ÅRETS RESULTAT		-4.161.870	1.311
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		10.825	-601.031
Anvendt af tidligere års overskud.....		-4.172.695	602.342
I ALT		-4.161.870	1.311

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		4.531	26.808
Investeringsjendomme.....		142.462.000	145.545.050
Materielle anlægsaktiver.....	4	142.466.531	145.571.858
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		2.495.860	2.485.035
Andre værdipapirer.....		0	120.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	2.495.860	2.605.035
ANLÆGSAKTIVER.....		144.962.391	148.176.893
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		339.123	1.025.395
Andre tilgodehavender.....		4.392.728	3.826.125
Periodeafgrænsningsposter.....		41.749	83.041
Tilgodehavender.....		4.773.600	4.934.561
Likvide beholdninger.....		285.306	421.030
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.058.906	5.355.591
AKTIVER.....		150.021.297	153.532.484

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		115.860	2.405.035
Overført overskud.....		5.111.912	6.984.607
EGENKAPITAL.....	6	5.352.772	9.514.642
Hensættelse til udskudt skat.....		3.628.615	4.333.324
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.628.615	4.333.324
Gæld til realkreditinstitutter.....		82.906.801	88.433.299
Banklån.....		10.678.520	11.365.516
Anden gæld.....		5.641.591	5.368.111
Depositum og forudbetalt leje.....		3.020.572	2.923.842
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	102.247.484	108.090.768
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	3.357.000	4.112.000
Gæld til pengeinstitutter.....		3.037.386	4.472.204
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		494.588	1.059.578
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		27.518.828	18.166.061
Anden gæld.....		4.384.624	3.783.907
Kortfristede gældsforpligtelser.....		38.792.426	31.593.750
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		141.039.910	139.684.518
PASSIVER.....		150.021.297	153.532.484
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 9 (2015: 6)			
Løn og gager.....	3.623.115	2.356.657	
Pensioner.....	199.234	202.862	
Omkostninger til social sikring.....	42.494	9.774	
Andre personaleomkostninger.....	100.500	192.412	
	3.965.343	2.761.705	
Andre finansielle omkostninger			2
Koncerninterne renteudgifter.....	652.278	420.782	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.867.249	3.436.865	
	4.519.527	3.857.647	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-1.242.117	-458.279	
	-1.242.117	-458.279	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....	419.503	122.580.811	
Tilgang.....	0	31.583	
Afgang.....	0	-4.192.307	
Kostpris 31. december 2016.....	419.503	118.420.087	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	392.695	0	
Årets afskrivninger	22.277	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	414.972	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	0	22.964.239	
Årets værdireguleringer.....	0	1.077.674	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	0	24.041.913	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	4.531	142.462.000	
Materielle anlægsaktiver (fortsat)			4

NOTER**Note**

Selskabet investeringsejendomme består af i alt 32 ejendomme. De centrale forudsætninger for dagsværdien er beskrevet nedenfor:

Ejendom 1: 14 boliglejemål beliggende i Herfølge, ialt 1529 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 5,25 %.

Ejendom 2: 4 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Gørlev, ialt 518 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 6,75 %

Ejendom 3: 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Vipperød, ialt 278 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 7,25 %.

Ejendom 4: 4 boliglejemål beliggende i Helsingør, ialt 242 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 3,5 %.

Ejendom 5: 1 kælderrum beliggende i Haslev, ialt 110 kvm., vurderet til forventet dagsværdi ud fra stand, beliggenhed mv.

Ejendom 6: 3 boliglejemål beliggende i Svinninge, ialt 223 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 7 %.

Ejendom 7: 8 boliglejemål beliggende i St. Heddinge, ialt 991 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 4,75 %.

Ejendom 8: 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Helsingør, ialt 576 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 4,5 %.

Ejendom 9: 4 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i København, ialt 410 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 3,75 %.

Ejendom 10: 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Holbæk, ialt 232 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 7 %.

Ejendom 11: 1 boliglejemål beliggende i Søborg, ialt 242 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 4,25 %.

Ejendom 12: 7 boliglejemål og 5 erhvervslejemål (garager) beliggende i Nykøbing Sjælland, ialt 720 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 6,25 %.

Ejendom 13: 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Tølløse, ialt 452 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 6,50 %.

Ejendom 14: 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Kallundborg, ialt 411 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 7 %.

Ejendom 15: 1 boliglejemål beliggende i Jyderup, ialt 154 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 6,50 %.

Ejendom 16: 3 boliglejemål beliggende i Højby, ialt 210 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 7 %.

Ejendom 17: 11 boliglejemål og 2 erhvervslejemål beliggende i Slagelse, ialt 963 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 5,25 %.

Ejendom 18: 5 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Holbæk, ialt 492 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 4,75 %.

NOTER**Note**

Ejendom 19: 10 boliglejemål beliggende i Asnæs, ialt 1.100 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 5,25 %.

Ejendom 20: 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Vig, ialt 488 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 5,25 %.

Ejendom 21: 1 boliglejemål og 2 erhvervslejemål beliggende i Snertinge, ialt 336 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 5 %.

Ejendom 22: 1 boliglejemål (9 klubværelser) og 1 erhvervslejemål beliggende i Roskilde, ialt 353 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 6,25 %.

Ejendom 23: 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Vordingborg, ialt 686 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 4,75 %.

Ejendom 24: 10 boliglejemål beliggende i Hørve, ialt 749 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 7,75 %.

Ejendom 25: 3 erhvervslejemål beliggende i Næstved, ialt 553 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 5,5 %.

Ejendom 26: 2 boliglejemål beliggende i Nykøbing Sjælland, ialt 137 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 8,25 %.

Ejendom 27: 2 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Strøby, ialt 316 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 7,5 %.

Ejendom 28: 2 boliglejemål og 1 erhvervslejemål beliggende i Holbæk, ialt 458 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 4 %.

Ejendom 29: 4 boliglejemål beliggende i Nakskov, ialt 311 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 12,5 %.

Ejendom 30: 1 boliglejemål beliggende i Stenlille, ialt 121 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 6,75 %.

Ejendom 31: 8 boliglejemål beliggende i Haslev, ialt 880 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 5,5 %.

Ejendom 32: 1 boliglejemål beliggende i Ishøj, ialt 37 kvm., vurderet med et samlet afkastkrav på ca. 8 %.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i dattervirksomhe er	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2016.....	80.000	83.000
Afgang.....	0	-83.000
Kostpris 31. december 2016.....	80.000	0
Opskrivninger 1. januar 2016.....	2.405.035	37.000
Årets opskrivninger	10.825	-37.000
Opskrivninger 31. december 2016.....	2.415.860	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	2.495.860	0
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	80.000	

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
MOWE KBH Holding,	2.495.860	10.826	100 %

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	2.405.035	6.984.607	9.514.642
Forslag til årets resultatdisponering.....		10.825	-4.172.695	-4.161.870
Udbytte fra dattervirksomheder.....		-2.300.000	2.300.000	
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	115.860	5.111.912	5.352.772

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	91.221.299	85.711.801	2.805.000	69.467.794
Banklån.....	12.689.516	11.230.520	552.000	8.587.180
Anden gæld.....	5.368.111	5.641.591	0	5.641.591
Depositum og forudbetalt leje.....	2.923.842	3.020.572	0	3.020.572
	112.202.768	105.604.484	3.357.000	86.717.137

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 1972 Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 85.712 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 142.462 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 28.070 tkr. i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Der er foretaget udlæg i tre af selskabets ejendomme for 117 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet givet sikkerhed i nuværende og fremtidige indeståender på sikringskonti med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016 på 275 tkr.

Selskabet har via pengeinstitut stillet garanti på 1.088 tkr. overfor realkreditinstitut.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende koncernforbundne selskabers mellemværende med pengeinstitut:

- Hasselvænget 21-23 ApS
- Roskildevej 264 ApS
- Klosterparkvej 20-22 ApS
- Løvegade 76 ApS
- MOWE KBH Holding ApS

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med pengeinstitut:

- Østerfarimagsgade 28 ApS
- Q Apartments DK A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MOWE Holding ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 525 tkr. og efter skat med 407 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 525 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opråvede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, 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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsatte forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshæder. Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.