
Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S

Kirkevej 38, 8660 Skanderborg

Årsrapport for 2017/18 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 36 71 56 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/2 2019

Peter Sjøgreen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 20. februar 2019

Direktion

Aage Wegener

Bestyrelse

Peter Sjøgreen
formand

Aage Wegener

Helle Wegener

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aarhus, den 20. februar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne23430

Steffen Damsgaard Sørensen
statsautoriseret revisor
mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S Kirkevej 38 8660 Skanderborg Telefon: 86510811 Telefax: 86510599 CVR-nr.: 36 71 56 18 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Skanderborg
Bestyrelse	Peter Sjøgreen, formand Aage Wegener Helle Wegener
Direktion	Aage Wegener
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen Federspiel Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit A/S Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C Sydbank A/S Store Torv 12 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og administrerer ca. 250 lejligheder samt administrerer de ejerforeninger, som selskabet er medlem af.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på DKK 65.026, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på DKK 75.085.798.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Nettoomsætning		12.161.510	11.815.972
Værdireguleringer af investeringsaktiver		200.000	1.600.000
Andre driftsindtægter		1.182.403	1.219.105
Andre eksterne omkostninger		-9.310.560	-13.871.130
Bruttoresultat		4.233.353	763.947
Personaleomkostninger	1	-2.614.248	-2.691.106
Af- og nedskrivninger af immaterielle- og materielle anlægsaktiver		-107.053	-173.445
Resultat før finansielle poster		1.512.052	-2.100.604
Finansielle indtægter	2	2.918.016	5.626.374
Finansielle omkostninger	3	-4.482.029	-4.770.648
Resultat før skat		-51.961	-1.244.878
Skat af årets resultat	4	-13.065	266.122
Årets resultat		-65.026	-978.756

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overført resultat	-2.065.026	-978.756
	-65.026	-978.756

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Tilslutningsafgift antenner		3.950	5.200
Immaterielle anlægsaktiver	5	3.950	5.200
Investeringsejendomme	7	144.300.000	144.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	652.462	385.406
Materielle anlægsaktiver		144.952.462	144.485.406
Anlægsaktiver		144.956.412	144.490.606
Varebeholdninger		251.569	265.491
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		107.676	90.560
Andre tilgodehavender		1.046.419	2.550.268
Selskabsskat		149.850	73.150
Periodeafgrænsningsposter		292.541	260.684
Tilgodehavender		1.596.486	2.974.662
Værdipapirer		74.785.751	72.440.685
Likvide beholdninger		764.114	1.922.625
Omsætningsaktiver		77.397.920	77.603.463
Aktiver		222.354.332	222.094.069

Balance 30. september

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		72.585.798	72.548.167
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital	8	75.085.798	73.048.167
Hensættelse til udskudt skat		22.301.712	21.733.978
Hensatte forpligtelser		22.301.712	21.733.978
Gæld til realkreditinstitutter		88.955.484	89.554.992
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.923.443	5.085.501
Langfristede gældsforpligtelser	9	93.878.927	94.640.493
Gæld til realkreditinstitutter	9	603.610	601.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser		983.794	1.005.842
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.290.523	5.232.494
Anden gæld	10	24.209.968	25.831.803
Kortfristede gældsforpligtelser		31.087.895	32.671.431
Gældsforpligtelser		124.966.822	127.311.924
Passiver		222.354.332	222.094.069
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Årets resultat		-65.026	-978.756
Reguleringer	11	1.484.131	-2.548.403
Ændring i driftskapital	12	2.401.864	-690.036
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		3.820.969	-4.217.195
Renteindbetalinger og lignende		2.874.915	2.185.568
Renteudbetalinger og lignende		-4.149.542	-4.770.796
Pengestrømme fra ordinær drift		2.546.342	-6.802.423
Betalt selskabsskat		-115.087	-86.295
Pengestrømme fra driftsaktivitet		2.431.255	-6.888.718
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-1.000
Køb af materielle anlægsaktiver		-527.859	0
Salg af materielle anlægsaktiver		155.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-372.859	-1.000
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-597.190	-69.565
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		58.029	2.047.711
Betalt udbytte		0	-2.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-539.161	-21.854
Ændring i likvider		1.519.235	-6.911.572
Likvider 1. oktober		74.363.310	77.833.930
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-332.680	3.440.952
Likvider 30. september		75.549.865	74.363.310
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		764.114	1.922.625
Værdipapirer		74.785.751	72.440.685
Likvider 30. september		75.549.865	74.363.310

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.174.482	2.609.529
Pensioner	689.926	356.791
Andre omkostninger til social sikring	-250.160	-275.214
	2.614.248	2.691.106
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	9
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.918.016	5.626.374
	2.918.016	5.626.374
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	144.858	89.143
Andre finansielle omkostninger	4.337.171	4.681.505
	4.482.029	4.770.648
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	35.464	55.198
Årets udskudte skat	567.734	672.702
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.923	25.654
	606.121	753.554
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	13.065	-266.122
Skat af egenkapitalbevægelser	593.056	1.019.676
	606.121	753.554

Noter til årsregnskabet

5 Immaterielle anlægsaktiver

	Tilslutningsafgift antennener
	DKK
Kostpris 1. oktober	347.342
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 30. september	<u>347.342</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	342.142
Årets afskrivninger	1.250
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>343.392</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>3.950</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. oktober	1.757.576
Tilgang i årets løb	527.860
Afgang i årets løb	<u>-1.005.857</u>
Kostpris 30. september	<u>1.279.579</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.372.170
Årets afskrivninger	193.235
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-938.288</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>627.117</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>652.462</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	32.098.236
Kostpris 30. september	32.098.236
Værdireguleringer 1. oktober	112.001.764
Årets værdireguleringer	200.000
Værdireguleringer 30. september	112.201.764
Regnskabsmæssig værdi 30. september	144.300.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 DKK	2017 DKK
Omkostningsbestemt lejeindtægt		
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Ændring i driftsomkostninger	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger pr. m2 er ansat til	50	50
Afkastkrav	4-6%	4-6%

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	72.548.167	0	73.048.167
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	2.695.713	0	2.695.713
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-593.056	0	-593.056
Årets resultat	0	-2.065.026	2.000.000	-65.026
Egenkapital 30. september	500.000	72.585.798	2.000.000	75.085.798

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:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	86.519.587	87.128.328
Mellem 1 og 5 år	2.435.897	2.426.664
Langfristet del	88.955.484	89.554.992
Inden for 1 år	603.610	601.292
	89.559.094	90.156.284
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	4.923.443	5.085.501
Langfristet del	4.923.443	5.085.501
Inden for 1 år	0	0
	4.923.443	5.085.501

Noter til årsregnskabet

10 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Forpligtelser	21.186.482	23.882.002

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 8 år. I aftalerne byttes en variabel rente med en fast rente på 5,65% på lån med en hovedstol på DKK 58.950.000. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK -21.186.482.

11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
Finansielle indtægter	-2.918.016	-5.626.374
Finansielle omkostninger	4.482.029	4.770.648
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-92.947	-1.426.555
Skat af årets resultat	13.065	-266.122
	<u>1.484.131</u>	<u>-2.548.403</u>

12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	13.923	-59.562
Ændring i tilgodehavender	1.497.977	-1.816.266
Ændring i leverandører mv.	-1.805.749	-3.449.100
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	2.695.713	4.634.892
	<u>2.401.864</u>	<u>-690.036</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	144.100.000	144.100.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med Nykredit:		
For bankkonto med saldo DKK 0 er der stillet sikkerhed i værdipapirdepot med tilknyttet bankkonto. Værdi pr. 30/9 lyder på	52.203.325	54.299.544
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	<u>32.895</u>	<u>32.256</u>
	<u>32.895</u>	<u>32.256</u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb	201.600	252.000
Andre eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet W-Holding ApS og hæfter solidarisk med dette for koncernens samlede selskabsskat.		

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S for 2017/18 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 2017/18 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen forfalder. Huslejeindtægter indeholder årets lejeindtægter med fradrag af årets § 18 b hensættelser.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende selskabets udlejningsejendomme, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelse, viceværtomkostninger, bidrag til ejerforeninger, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger til det administrative personale og ledelsen.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, låneomkostninger, realiserede og urealiserede kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 W-Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver omfatter tilslutningsafgifter til antenneforening og måles til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede økonomiske levetid, der udgør 10 år.

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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.

Erhvervs- og boligejendomme værdiansættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Princippet i værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens huslejeindtægter fratrukket de til ejendommene tilknyttede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

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

Kostpris for hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.