
Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S

Kirkevej 38, 8660 Skanderborg

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 36 71 56 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /2 2018

Peter Sjøgreen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 7. februar 2018

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 7. februar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor

Steffen Damsgaard Sørensen
statsautoriseret revisor

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 | Nordea Bank Danmark A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C Sydbank A/S Store Torv 12 8100 Aarhus C |

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|--|------|------------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning | | 11.815.972 | 11.625.885 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 1.600.000 | 12.500.000 |
| Andre driftsindtægter | | 1.219.105 | 1.245.717 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>-13.871.130</u> | <u>-7.412.155</u> |
| Bruttoresultat | | 763.947 | 17.959.447 |
| Personaleomkostninger | 2 | -2.691.106 | -2.980.408 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle- og materielle anlægsaktiver | | <u>-173.445</u> | <u>-187.195</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -2.100.604 | 14.791.844 |
| Finansielle indtægter | 3 | 5.626.374 | 4.796.084 |
| Finansielle omkostninger | 4 | <u>-4.770.648</u> | <u>-6.867.766</u> |
| Resultat før skat | | -1.244.878 | 12.720.162 |
| Skat af årets resultat | 5 | <u>266.122</u> | <u>-2.769.181</u> |
| Årets resultat | | <u>-978.756</u> | <u>9.950.981</u> |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------------|--|------------------------|-------------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 2.000.000 |
| Overført resultat | | <u>-978.756</u> | <u>7.950.981</u> |
| | | <u>-978.756</u> | <u>9.950.981</u> |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Tilslutningsafgift antenner | | 5.200 | 5.800 |
| Immaterielle anlægsaktiver | 6 | 5.200 | 5.800 |
| Investeringsejendomme | 7 | 144.100.000 | 142.500.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 8 | 385.406 | 557.251 |
| Indretning af lejede lokaler | 8 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 144.485.406 | 143.057.251 |
| Anlægsaktiver | | 144.490.606 | 143.063.051 |
| Varebeholdninger | | 265.491 | 205.929 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 90.560 | 253.171 |
| Andre tilgodehavender | | 2.550.268 | 682.720 |
| Selskabsskat | | 73.150 | 67.707 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 260.684 | 265.404 |
| Tilgodehavender | | 2.974.662 | 1.269.002 |
| Værdipapirer | 9 | 72.440.685 | 74.171.467 |
| Likvide beholdninger | | 1.922.625 | 3.662.463 |
| Omsætningsaktiver | | 77.603.463 | 79.308.861 |
| Aktiver | | 222.094.069 | 222.371.912 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 72.548.167 | 69.911.707 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 2.000.000 |
| Egenkapital | 10 | 73.048.167 | 72.411.707 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 21.733.978 | 21.061.276 |
| Hensatte forpligtelser | | 21.733.978 | 21.061.276 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 89.554.992 | 90.165.657 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 5.085.501 | 4.751.917 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 11 | 94.640.493 | 94.917.574 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 11 | 601.292 | 60.193 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.005.842 | 563.630 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 5.232.494 | 3.184.783 |
| Anden gæld | 12 | 25.831.803 | 30.172.749 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 32.671.431 | 33.981.355 |
| Gældsforpligtelser | | 127.311.924 | 128.898.929 |
| Passiver | | 222.094.069 | 222.371.912 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 13 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 16 | | |

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Årets resultat | | -978.756 | 9.950.981 |
| Reguleringer | 14 | -2.548.403 | -7.471.942 |
| Ændring i driftskapital | 15 | -750.678 | 2.476.347 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | -4.277.837 | 4.955.386 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 5.626.520 | 4.813.584 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -4.770.795 | -6.867.909 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | -3.422.112 | 2.901.061 |
| Betalt selskabsskat | | -25.654 | -61.141 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | -3.447.766 | 2.839.920 |
| Køb af immaterielle anlægsaktiver | | -1.000 | -1.000 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | 0 | -137.100 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | | 0 | 2.000 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -1.000 | -136.100 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | | -69.565 | -58.422 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | 0 | -2 |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.047.711 | -60.720 |
| Betalt udbytte | | -2.000.000 | 0 |
| Kursregulering på realkreditlån | | 0 | -36.991 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -21.854 | -156.135 |
| Ændring i likvider | | -3.470.620 | 2.547.685 |
| Likvider 1. oktober | | 77.833.930 | 75.286.245 |
| Likvider 30. september | | 74.363.310 | 77.833.930 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 1.922.625 | 3.662.463 |
| Værdipapirer | | 72.440.685 | 74.171.467 |
| Likvider 30. september | | 74.363.310 | 77.833.930 |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

| | <u>2016/17</u> DKK | <u>2015/16</u> DKK |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 2.609.529 | 2.652.685 |
| Pensioner | 356.791 | 636.013 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>-275.214</u> | <u>-308.290</u> |
| | <u>2.691.106</u> | <u>2.980.408</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>9</u> | <u>9</u> |
| | | |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>5.626.374</u> | <u>4.796.084</u> |
| | <u>5.626.374</u> | <u>4.796.084</u> |
| | | |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 89.143 | 77.561 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>4.681.505</u> | <u>6.790.205</u> |
| | <u>4.770.648</u> | <u>6.867.766</u> |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> |
|--|-----------------------|--|
| | DKK | DKK |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 55.198 | 57.112 |
| Årets udskudte skat | 672.702 | 2.708.040 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 25.654 | 4.029 |
| | <u>753.554</u> | <u>2.769.181</u> |
| der fordeler sig således: | | |
| Skat af årets resultat | -266.122 | 2.769.181 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 1.019.676 | 0 |
| | <u>753.554</u> | <u>2.769.181</u> |
| | | |
| 6 Immaterielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>Tilslutningsafgift antenner</u> |
| | | DKK |
| Kostpris 1. oktober | | 346.342 |
| Tilgang i årets løb | | 1.000 |
| Kostpris 30. september | | <u>347.342</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. oktober | | 340.542 |
| Årets afskrivninger | | 1.600 |
| Ned- og afskrivninger 30. september | | <u>342.142</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | | <u>5.200</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 | 110.401.764 |
| Årets værdireguleringer | 1.600.000 |
| Værdireguleringer 30. september | 112.001.764 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 144.100.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for boligudlejnings- og erhvervsudlejningsejendomme beliggende i Skanderborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2017 DKK | 2016 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% |

8 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK | Indretning af le- jede lokaler DKK |
|------------------------|--|--|
| Kostpris 1. oktober | 1.757.576 | 141.656 |
| Kostpris 30. september | 1.757.576 | 141.656 |

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u> | Indretning af le- jede lokaler <u>DKK</u> |
|--|---|---|
| Ned- og afskrivninger 1. oktober | 1.200.325 | 141.656 |
| Årets afskrivninger | <u>171.845</u> | <u>0</u> |
| Ned- og afskrivninger 30. september | <u>1.372.170</u> | <u>141.656</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>385.406</u> | <u>0</u> |

9 Værdipapirer

| | | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktier | 51.926.134 | 20.151.724 |
| Obligationer | <u>20.514.551</u> | <u>54.019.743</u> |
| | <u>72.440.685</u> | <u>74.171.467</u> |

10 Egenkapital

| | Selskabskapital <u>DKK</u> | Overført resultat <u>DKK</u> | Foreslået udbyt- te for regnskabs- året <u>DKK</u> | I alt <u>DKK</u> |
|--|-------------------------------|------------------------------------|---|--------------------------|
| Egenkapital 1. oktober | 500.000 | 69.911.707 | 2.000.000 | 72.411.707 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -2.000.000 | -2.000.000 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo | 0 | 4.634.892 | 0 | 4.634.892 |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter | 0 | -1.019.676 | 0 | -1.019.676 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-978.756</u> | <u>0</u> | <u>-978.756</u> |
| Egenkapital 30. september | <u>500.000</u> | <u>72.548.167</u> | <u>0</u> | <u>73.048.167</u> |

Noter til årsregnskabet

11 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>2017</u> DKK | <u>2016</u> DKK |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 86.516.396 | 73.001.773 |
| Mellem 1 og 5 år | 3.038.596 | 17.163.884 |
| Langfristet del | <u>89.554.992</u> | <u>90.165.657</u> |
| Inden for 1 år | <u>601.292</u> | <u>60.193</u> |
| | <u>90.156.284</u> | <u>90.225.850</u> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | |
| Mellem 1 og 5 år | <u>5.085.501</u> | <u>4.751.917</u> |
| Langfristet del | <u>5.085.501</u> | <u>4.751.917</u> |
| Inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>5.085.501</u> | <u>4.751.917</u> |

12 Afledte finansielle instrumenter

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

| | <u>2017</u> DKK | <u>2016</u> DKK |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Forpligtelser | 23.882.002 | 28.516.894 |

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 -23.882.002.

Noter til årsregnskabet

| | <u>2017</u> DKK | <u>2016</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 | 142.500.000 |
| 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 | 54.299.544 | 0 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for al gæld til Nordea: | | |
| Beholding af værdipapirer med en kursværdi pr. 30/9 på | 0 | 44.114.916 |
| Leje- og leasingforpligtelser | | |
| Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse: | | |
| Inden for 1 år | <u>32.256</u> | <u>43.533</u> |
| | <u>32.256</u> | <u>43.533</u> |
| Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb | 252.000 | 306.000 |
| Andre eventualforpligtelser | | |
| Selskabet er sambeskattet med moderselskabet W-Holding ApS og hæfter solidarisk med dette for koncernens samlede selskabsskat. | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer | | |
| Finansielle indtægter | -5.626.374 | -4.796.084 |
| Finansielle omkostninger | 4.770.648 | 6.867.766 |
| Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg | -1.426.555 | -12.312.805 |
| Skat af årets resultat | -266.122 | 2.769.181 |
| | <u>-2.548.403</u> | <u>-7.471.942</u> |
| | | |
| 15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital | | |
| Ændring i varebeholdninger | -59.562 | -12.743 |
| Ændring i tilgodehavender | -1.700.217 | -311.278 |
| Ændring i leverandører mv. | -3.625.791 | 2.800.368 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 4.634.892 | 0 |
| | <u>-750.678</u> | <u>2.476.347</u> |

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Gældsforpligtelserne vedrørende investeringsejendomme er indfriet i regnskabsåret. Nyoptaget gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

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.

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

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta 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.

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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

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 W-Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede tilknyttede 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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 |
| 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 her svarer til pålydende 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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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 gældsmetode 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

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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.