
Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S

Kirkevej 38, 8660 Skanderborg

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 36 71 56 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/2 2017

Peter Sjøgreen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 23. februar 2017

Direktion

Aage Wegener

Bestyrelse

Peter Sjøgreen
formand

Aage Wegener

Helle Wegener

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23. februar 2017

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
Hovedaktivitet	Selskabet ejer og administrerer ca. 250 lejligheder samt administrerer de ejerforeninger, som selskabet er medlem af.
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	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Nettoomsætning		11.625.885	11.332.543
Værdireguleringer af investeringsaktiver		12.500.000	0
Andre driftsindtægter		1.245.717	1.384.914
Andre eksterne omkostninger		<u>-7.412.155</u>	<u>-7.817.664</u>
Bruttoresultat		17.959.447	4.899.793
Personaleomkostninger	1	-2.980.408	-2.415.011
Af- og nedskrivninger af immaterielle- og materielle anlægsaktiver		<u>-187.195</u>	<u>-251.009</u>
Resultat før finansielle poster		14.791.844	2.233.773
Finansielle indtægter		4.796.084	2.622.198
Finansielle omkostninger	2	<u>-6.867.766</u>	<u>-4.202.989</u>
Resultat før skat		12.720.162	652.982
Skat af årets resultat	3	<u>-2.769.181</u>	<u>-180.426</u>
Årets resultat		<u>9.950.981</u>	<u>472.556</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		<u>7.950.981</u>	<u>472.556</u>
		<u>9.950.981</u>	<u>472.556</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Tilslutningsafgift antenner		5.800	6.549
Immaterielle anlægsaktiver	4	5.800	6.549
Investeringsejendomme	5	142.500.000	130.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	557.251	607.596
Indretning af lejede lokaler	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		143.057.251	130.607.596
Anlægsaktiver		143.063.051	130.614.145
Varebeholdninger		205.929	193.186
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		253.171	228.650
Andre tilgodehavender		662.082	505.276
Periodeafgrænsningsposter		265.404	273.514
Tilgodehavender		1.180.657	1.007.440
Værdipapirer	7	74.171.467	69.116.269
Likvide beholdninger		3.783.022	6.169.976
Omsætningsaktiver		79.341.075	76.486.871
Aktiver		222.404.126	207.101.016

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		69.911.707	61.960.726
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital	8	72.411.707	62.460.726
Hensættelse til udskudt skat		21.061.276	18.353.236
Hensatte forpligtelser		21.061.276	18.353.236
Gæld til realkreditinstitutter		90.165.657	90.262.841
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.751.917	4.580.854
Langfristede gældsforpligtelser	9	94.917.574	94.843.695
Gæld til realkreditinstitutter	9	60.193	58.421
Kreditinstitutter		0	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser		563.630	919.965
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.184.783	3.245.503
Anden gæld		30.204.963	27.219.468
Kortfristede gældsforpligtelser		34.013.569	31.443.359
Gældsforpligtelser		128.931.143	126.287.054
Passiver		222.404.126	207.101.016
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Årets resultat		9.950.981	472.556
Reguleringer	11	-7.471.942	2.012.226
Ændring i driftskapital	12	2.596.908	331.418
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		5.075.947	2.816.200
Renteindbetalinger og lignende		4.813.584	2.680.045
Renteudbetalinger og lignende		-6.867.911	-4.203.131
Pengestrømme fra ordinær drift		3.021.620	1.293.114
Betalt selskabsskat		-61.141	-36.634
Pengestrømme fra driftsaktivitet		2.960.479	1.256.480
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-1.000	-1.000
Køb af materielle anlægsaktiver		-137.100	0
Salg af materielle anlægsaktiver		2.000	370.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-136.100	369.000
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-58.422	-56.701
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-2	-73
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-60.720	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	2.135.485
Betalt udbytte		0	-2.000.000
Kursregulering på realkreditlån		-36.991	68.504
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-156.135	147.215
Ændring i likvider		2.668.244	1.772.695
Likvider 1. oktober		75.286.245	73.513.550
Likvider 30. september		77.954.489	75.286.245
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.783.022	6.169.976
Værdipapirer		74.171.467	69.116.269
Likvider 30. september		77.954.489	75.286.245

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.652.685	2.319.714
Pensioner	636.013	311.640
Andre omkostninger til social sikring	-308.290	-216.343
	2.980.408	2.415.011

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

2 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	77.561	163.447
Andre finansielle omkostninger	6.790.205	4.039.542
	6.867.766	4.202.989

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	57.112	35.532
Årets udskudte skat	2.708.040	143.792
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.029	1.102
	2.769.181	180.426

4 Immaterielle anlægsaktiver

	Tilslutningsafgift antennen
	DKK
Kostpris 1. oktober	345.342
Tilgang i årets løb	1.000
Kostpris 30. september	346.342
Ned- og afskrivninger 1. oktober	338.793
Årets afskrivninger	1.749
	340.542
Regnskabsmæssig værdi 30. september	5.800

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	32.098.236
Kostpris 30. september	32.098.236
Værdireguleringer 1. oktober	97.826.833
Årets værdireguleringer	12.574.931
Værdireguleringer 30. september	110.401.764
Regnskabsmæssig værdi 30. september	142.500.000

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. oktober	1.731.181	141.656
Tilgang i årets løb	137.100	0
Afgang i årets løb	-110.705	0
Kostpris 30. september	1.757.576	141.656
Opskrivninger 1. oktober	0	0
Opskrivninger 30. september	0	0
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.123.584	141.656
Årets afskrivninger	187.446	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-110.705	0
Ned- og afskrivninger 30. september	1.200.325	141.656
Regnskabsmæssig værdi 30. september	557.251	0

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 84.205.300.

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
7 Værdipapirer		
Aktier	20.151.724	19.157.532
Obligationer	<u>54.019.743</u>	<u>49.958.737</u>
	<u>74.171.467</u>	<u>69.116.269</u>

8 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	te for regnskabs-	DKK
	DKK	DKK	året	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	61.960.726	0	62.460.726
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.950.981</u>	<u>2.000.000</u>	<u>9.950.981</u>
Egenkapital 30. september	<u>500.000</u>	<u>69.911.707</u>	<u>2.000.000</u>	<u>72.411.707</u>

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	73.001.773	77.387.873
Mellem 1 og 5 år	<u>17.163.884</u>	<u>12.874.968</u>
Langfristet del	90.165.657	90.262.841
Inden for 1 år	<u>60.193</u>	<u>58.421</u>
	<u>90.225.850</u>	<u>90.321.262</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	<u>4.751.917</u>	<u>4.580.854</u>
Langfristet del	4.751.917	4.580.854
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.751.917</u>	<u>4.580.854</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingkontrakter		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	43.533	72.152
	43.533	72.152
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	306.000	450.000
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	130.000.000	130.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.645, der giver pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	130.000.000	130.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for al gæld til Nordea:		
Beholding af værdipapirer med en kursværdi pr. 30/9 på	44.114.916	42.823.409

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-4.796.084	-2.622.198
Finansielle omkostninger	6.867.766	4.202.989
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-12.312.805	251.009
Skat af årets resultat	2.769.181	180.426
	<u>-7.471.942</u>	<u>2.012.226</u>
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-12.743	-100.337
Ændring i tilgodehavender	-190.719	206.721
Ændring i leverandører m.v.	2.800.370	225.034
	<u>2.596.908</u>	<u>331.418</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S for 2015/16 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 2015/16 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.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Regnskabspraksis

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, 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.

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Ejendomme værdiansættes til forventet markedsværdi og værdireguleringer foretages periodevis over resultatopgørelsen. Opgørelsen til markedsværdi opgøres af ledelsen.

Regnskabspraksis

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.

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.

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Prioritetsgæld indregnes til kursværdien pr. statusdagen eller til den værdi, gælden kan indfries til kontant, såfremt denne er lavere.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

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

Regnskabspraksis

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 minus 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 midler og omsættelige værdipapirer.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.