

---

# **Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S**

Kirkevej 38, 8660 Skanderborg

## **Årsrapport for 2020/21** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 36 71 56 18

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
22/02 2022

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

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 22. februar 2022

## 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte drif-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; 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.
- 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 22. februar 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

## Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S<br>Kirkevej 38<br>8660 Skanderborg<br><br>Telefon: 86510811<br>Telefax: 86510599<br><br>CVR-nr.: 36 71 56 18<br>Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september<br>Hjemstedskommune: Skanderborg |
| <b>Bestyrelse</b>    | Peter Sjøgreen, formand<br>Aage Wegener<br>Helle Wegener   |
| <b>Direktion</b>     | Aage Wegener   |
| <b>Revision</b>      | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Nobelparken<br>Jens Chr. Skous Vej 1<br>8000 Aarhus C  |
| <b>Advokat</b>       | Gorrissen Federspiel<br>Silkeborgvej 2<br>8000 Aarhus C  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit A/S<br>Domkirkepladsen 1<br>8000 Aarhus C<br><br>Sydbank A/S<br>Store Torv 12<br>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 2020/21 udviser et overskud på DKK 4.928.281, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på DKK 81.784.167.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

|  | Note | 2020/21<br>DKK    | 2019/20<br>DKK    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>  |      | <b>12.682.797</b> | <b>12.624.620</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                           |      | -800.000          | 4.300.000         |
| Andre driftsindtægter  |      | 357.383           | 364.004           |
| Andre eksterne omkostninger  |      | -6.936.764        | -7.117.406        |
| <b>Bruttoresultat</b>  |      | <b>5.303.416</b>  | <b>10.171.218</b> |
| Personaleomkostninger  | 1    | -2.695.820        | -2.380.210        |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle- og materielle anlægsaktiver |      | -100.116          | -116.111          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                             |      | <b>2.507.480</b>  | <b>7.674.897</b>  |
| Finansielle indtægter  |      | 7.928.710         | 2.150.118         |
| Finansielle omkostninger   | 2    | -4.113.695        | -8.251.000        |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>6.322.495</b>  | <b>1.574.015</b>  |
| Skat af årets resultat   | 3    | -1.394.214        | -385.223          |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>4.928.281</b>  | <b>1.188.792</b>  |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |  |                  |                  |
|-------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret |  | 2.000.000        | 2.000.000        |
| Overført resultat                   |  | 2.928.281        | -811.208         |
|                                     |  | <b>4.928.281</b> | <b>1.188.792</b> |

## Balance 30. september

### Aktiver

|   | Note | 2021<br>DKK        | 2020<br>DKK        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                       | 5    | 149.200.000        | 150.000.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 4    | 320.124            | 420.240            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>149.520.124</b> | <b>150.420.240</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>149.520.124</b> | <b>150.420.240</b> |
| <b>Varebeholdninger</b>                     |      | <b>272.986</b>     | <b>228.662</b>     |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 311.059            | 407.804            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 1.218.160          | 1.800.939          |
| Selskabsskat                                |      | 0                  | 156.089            |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 151.213            | 68.848             |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>1.680.432</b>   | <b>2.433.680</b>   |
| <b>Værdipapirer</b>                         |      | <b>73.322.999</b>  | <b>66.645.714</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>2.846.902</b>   | <b>3.191.363</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>78.123.319</b>  | <b>72.499.419</b>  |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>227.643.443</b> | <b>222.919.659</b> |

# Balance 30. september

## Passiver

|   | Note | 2021<br>DKK        | 2020<br>DKK        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 500.000            | 500.000            |
| Reserve for sikringstransaktioner                 |      | -11.194.751        | -14.609.444        |
| Overført resultat                                 |      | 90.478.918         | 87.550.637         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               |      | 2.000.000          | 2.000.000          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>81.784.167</b>  | <b>75.441.193</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 25.743.368         | 23.611.309         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>25.743.368</b>  | <b>23.611.309</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 86.950.669         | 87.704.035         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |      | 5.281.975          | 5.174.503          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 7    | <b>92.232.644</b>  | <b>92.878.538</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 7    | 610.215            | 607.681            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 1.124.047          | 1.242.698          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 10.183.280         | 9.078.271          |
| Selskabsskat                                      |      | 59.820             | 0                  |
| Anden gæld  | 8    | 15.905.902         | 20.059.969         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>27.883.264</b>  | <b>30.988.619</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>120.115.908</b> | <b>123.867.157</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>227.643.443</b> | <b>222.919.659</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 11   |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12   |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|  | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>sikrings-<br>transaktioner | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt             |
|--|----------------------|---|----------------------|---|-------------------|
|  | DKK                  | DKK                                       | DKK                  | DKK   | DKK               |
| Egenkapital 1. oktober                           | 500.000              | -14.609.444                               | 87.550.637           | 2.000.000                                     | 75.441.193        |
| Betalt ordinært udbytte                          | 0                    | 0   | 0                    | -2.000.000                                    | -2.000.000        |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0                    | 4.377.812                                 | 0                    | 0   | 4.377.812         |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter | 0                    | -963.119                                  | 0                    | 0   | -963.119          |
| Årets resultat                                   | 0                    | 0   | 2.928.281            | 2.000.000                                     | 4.928.281         |
| <b>Egenkapital 30. september</b>                 | <b>500.000</b>       | <b>-11.194.751</b>                        | <b>90.478.918</b>    | <b>2.000.000</b>                              | <b>81.784.167</b> |

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

|  | Note | 2020/21<br>DKK    | 2019/20<br>DKK    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Årets resultat                                       |      | 4.928.281         | 1.188.792         |
| Reguleringer   | 9    | -1.520.685        | 2.302.216         |
| Ændring i driftskapital                              | 10   | 769.039           | -463.942          |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> |      | <b>4.176.635</b>  | <b>3.027.066</b>  |
| Renteindbetalinger og lignende                       |      | 1.550.145         | 2.150.117         |
| Renteudbetalinger og lignende                        |      | -4.117.336        | -4.210.993        |
| <b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>                |      | <b>1.609.444</b>  | <b>966.190</b>    |
| Betalt selskabsskat                                  |      | -9.365            | -45.474           |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              |      | <b>1.600.079</b>  | <b>920.716</b>    |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter    |      | -750.830          | -636.314          |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter        |      | 0                 | -600.861          |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder |      | 1.105.009         | 1.783.926         |
| Betalt udbytte                                       |      | -2.000.000        | -2.000.000        |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |      | <b>-1.645.821</b> | <b>-1.453.249</b> |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |      | <b>-45.742</b>    | <b>-532.533</b>   |
| Likvider 1. oktober                                  |      | 69.837.077        | 74.409.618        |
| Kursregulering omsætningsværdipapirer                |      | 6.378.566         | -4.040.008        |
| <b>Likvider 30. september</b>                        |      | <b>76.169.901</b> | <b>69.837.077</b> |
| Likvider specificeres således:                       |      |                   |                   |
| Likvide beholdninger                                 |      | 2.846.902         | 3.191.363         |
| Værdipapirer   |      | 73.322.999        | 66.645.714        |
| <b>Likvider 30. september</b>                        |      | <b>76.169.901</b> | <b>69.837.077</b> |

# Noter til årsregnskabet

|   | 2020/21          | 2019/20          |
|---|------------------|------------------|
|   | DKK              | DKK              |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                        |                  |                  |
| Lønninger   | 2.168.973        | 1.849.664        |
| Pensioner   | 820.869          | 743.100          |
| Andre omkostninger til social sikring                 | -294.022         | -212.554         |
|   | <b>2.695.820</b> | <b>2.380.210</b> |
| <br>  |                  |                  |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> | <b>9</b>         | <b>9</b>         |
| <br>  |                  |                  |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                     |                  |                  |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder            | 252.186          | 215.692          |
| Andre finansielle omkostninger                        | 3.861.509        | 8.035.308        |
|   | <b>4.113.695</b> | <b>8.251.000</b> |
| <br>  |                  |                  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                       |                  |                  |
| Årets aktuelle skat                                   | 225.274          | -888.409         |
| Årets udskudte skat                                   | 2.132.059        | 3.164.142        |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år            | 0                | 12.918           |
| Regulering af udskudt skat tidligere år               | 0                | -103.906         |
|   | <b>2.357.333</b> | <b>2.184.745</b> |
| <br>  |                  |                  |
| der fordeler sig således:                             |                  |                  |
| Skat af årets resultat                                | 1.394.214        | 385.223          |
| Skat af egenkapitalbevægelser                         | 963.119          | 1.799.522        |
|   | <b>2.357.333</b> | <b>2.184.745</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

|  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |
|--|---|
|  | <u>DKK</u>                                    |
| Kostpris 1. oktober                        | <u>1.229.460</u>                              |
| Kostpris 30. september                     | <u>1.229.460</u>                              |
| Ned- og afskrivninger 1. oktober           | 809.220                                       |
| Årets afskrivninger                        | <u>100.116</u>                                |
| Ned- og afskrivninger 30. september        | <u>909.336</u>                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b> | <b><u>320.124</u></b>                         |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|--|-----------------------------------|
| Kostpris 1. oktober                        | 32.098.236                        |
| Kostpris 30. september                     | 32.098.236                        |
| Værdireguleringer 1. oktober               | 117.901.764                       |
| Årets værdireguleringer                    | -800.000                          |
| Værdireguleringer 30. september            | 117.101.764                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b> | <b>149.200.000</b>                |

### 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:

|  | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør     | 149.200.000 | 150.000.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse               | -800.000    | 4.300.000   |
| 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

## 6 Kapitalandele til dagsværdi

|                   | Værdiregule-<br>ring, resultat-<br>opgørelse | Dagsværdi 30.<br>september |
|-------------------|--|----------------------------|
|                   | DKK  | DKK                        |
| Aktier            | 2.252.608                                    | 60.755.979                 |
| Obligationer      | 16.386                                       | 3.807.472                  |
| Kapitalforeninger | 85.672                                       | 8.759.548                  |

## 7 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:

|  | 2021              | 2020              |
|--|-------------------|-------------------|
|  | DKK               | DKK               |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>      |                   |                   |
| Efter 5 år                                 | 84.482.771        | 85.247.095        |
| Mellem 1 og 5 år                           | 2.467.898         | 2.456.940         |
| Langfristet del                            | 86.950.669        | 87.704.035        |
| Inden for 1 år                             | 610.215           | 607.681           |
|  | <b>87.560.884</b> | <b>88.311.716</b> |
| <b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b> |                   |                   |
| Mellem 1 og 5 år                           | 5.281.975         | 5.174.503         |
| Langfristet del                            | 5.281.975         | 5.174.503         |
| Inden for 1 år                             | 0                 | 0                 |
|  | <b>5.281.975</b>  | <b>5.174.503</b>  |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Afledte finansielle instrumenter

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

|               | <u>2021</u><br>DKK | <u>2020</u><br>DKK |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Forpligtelser | 14.352.244         | 18.730.056         |

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 4 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 -14.352.244.

## 9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

|  | <u>2020/21</u><br>DKK    | <u>2019/20</u><br>DKK   |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Finansielle indtægter                                  | -7.928.710               | -2.150.118              |
| Finansielle omkostninger                               | 4.113.695                | 8.251.000               |
| Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg | 900.116                  | -4.183.889              |
| Skat af årets resultat                                 | 1.394.214                | 385.223                 |
|  | <u><b>-1.520.685</b></u> | <u><b>2.302.216</b></u> |

## 10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

|  |                       |                        |
|--|-----------------------|------------------------|
| Ændring i varebeholdninger                       | -44.324               | -9.685                 |
| Ændring i tilgodehavender                        | 597.159               | -885.333               |
| Ændring i leverandører mv.                       | -4.161.608            | -3.658.744             |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 4.377.812             | 4.089.820              |
|  | <u><b>769.039</b></u> | <u><b>-463.942</b></u> |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2021</u><br>DKK   | <u>2020</u><br>DKK    |
|--|----------------------|-----------------------|
| <b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>  |                      |                       |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>   |                      |                       |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:   |                      |                       |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på  | 149.200.000          | 150.000.000           |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med Nykredit:  |                      |                       |
| Værdipapirdepot med tilknyttet bankkonto. Værdi pr. 30/9 lyder på  | 51.120.368           | 46.574.966            |
| <b>Leje- og leasingforpligtelser</b>   |                      |                       |
| Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:  |                      |                       |
| Inden for 1 år   | 57.903               | 88.483                |
| Mellem 1 og 5 år   | 15.987               | 27.272                |
|  | <u><b>73.890</b></u> | <u><b>115.755</b></u> |
| Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb                            | 235.000              | 300.000               |
| <b>Andre eventualforpligtelser</b>   |                      |                       |
| Selskabet er sambeskattet med moderselskabet W-Holding ApS og hæfter solidarisk med dette for koncernens samlede selskabsskat. |                      |                       |

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S for 2020/21 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 2020/21 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

## 12 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

## 12 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med W-Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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.

#### *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

## Noter til årsregnskabet

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|   |      |
|---|------|
| Produktionsbygninger                    | år   |
| Øvrige bygninger                        | år   |
| Produktionsanlæg og maskiner            | år   |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |
| Indretning af lejede lokaler            | 5 år |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostpris for hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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

Udskudte skatteaktiver 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 acontoskatte. 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

## 12 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.