

---

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

Kirkevej 38, 8660 Skanderborg

## **Årsrapport for 2019/20** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 36 71 56 18

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/2 2021

Peter Sjøgreen  
Dirigent



**pwc**

# 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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 17. februar 2021

## 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 17. februar 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Steffen Damsgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne35804

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Peter Sjøgreen, formand Aage Wegener Helle Wegener
<b>Direktion</b>	Aage Wegener
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Gorrissen Federspiel Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit A/S Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C  Sydbank A/S Store Torv 12 8100 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 1.188.792, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på DKK 75.441.193.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>12.624.620</b>	<b>12.424.959</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.300.000	1.400.000
Andre driftsindtægter		364.004	544.510
Andre eksterne omkostninger		<u>-7.117.406</u>	<u>-7.048.059</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>10.171.218</b>	<b>7.321.410</b>
Personaleomkostninger	1	-2.380.210	-2.748.601
Af- og nedskrivninger af immaterielle- og materielle anlægsaktiver		<u>-116.111</u>	<u>-116.111</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.674.897</b>	<b>4.456.698</b>
Finansielle indtægter	2	2.150.118	1.818.618
Finansielle omkostninger	3	<u>-8.251.000</u>	<u>-4.663.589</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.574.015</b>	<b>1.611.727</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-385.223</u>	<u>-361.134</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.188.792</u></b>	<b><u>1.250.593</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		<u>-811.208</u>	<u>-749.407</u>
		<b><u>1.188.792</u></b>	<b><u>1.250.593</u></b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	6	150.000.000	145.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	420.240	536.351
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>150.420.240</b>	<b>146.236.351</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>150.420.240</b>	<b>146.236.351</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>228.662</b>	<b>218.977</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		407.804	194.922
Andre tilgodehavender		1.800.939	1.126.072
Selskabsskat		156.089	32.199
Periodeafgrænsningsposter		68.848	71.262
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.433.680</b>	<b>1.424.455</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>66.645.714</b>	<b>74.015.188</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.191.363</b>	<b>394.430</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>72.499.419</b>	<b>76.053.050</b>
<b>Aktiver</b>		<b>222.919.659</b>	<b>222.289.401</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		72.941.193	70.562.342
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>75.441.193</b>	<b>73.062.342</b>
Hensættelse til udskudt skat		23.611.309	22.247.910
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.611.309</b>	<b>22.247.910</b>
Gæld til realkreditinstitutter		87.704.035	88.342.868
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.174.503	5.063.361
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>92.878.538</b>	<b>93.406.229</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	607.681	605.160
Kreditinstitutter		0	600.861
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.242.698	581.051
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.078.271	7.294.345
Anden gæld	8	20.059.969	24.491.503
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.988.619</b>	<b>33.572.920</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>123.867.157</b>	<b>126.979.149</b>
<b>Passiver</b>		<b>222.919.659</b>	<b>222.289.401</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	70.562.342	2.000.000	73.062.342
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	4.089.820	0	4.089.820
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-899.761	0	-899.761
Årets resultat	0	-811.208	2.000.000	1.188.792
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>72.941.193</b>	<b>2.000.000</b>	<b>75.441.193</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Årets resultat		1.188.792	1.250.593
Reguleringer	9	2.302.216	1.926.166
Ændring i driftskapital	10	-463.942	-1.527.714
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>3.027.066</b>	<b>1.649.045</b>
Renteindbetalinger og lignende		2.150.117	1.818.618
Renteudbetalinger og lignende		-4.210.993	-4.272.234
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>966.190</b>	<b>-804.571</b>
Betalt selskabsskat		-45.474	62.062
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>920.716</b>	<b>-742.509</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-636.314	-611.066
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-600.861	1.201.722
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		1.783.926	2.003.822
Betalt udbytte		-2.000.000	-2.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-1.453.249</b>	<b>594.478</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-532.533</b>	<b>-148.031</b>
Likvider 1. oktober		74.409.618	74.949.004
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-4.040.008	-391.355
<b>Likvider 30. september</b>		<b>69.837.077</b>	<b>74.409.618</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.191.363	394.430
Værdipapirer		66.645.714	74.015.188
<b>Likvider 30. september</b>		<b>69.837.077</b>	<b>74.409.618</b>

# Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.849.664	1.973.328
Pensioner	743.100	1.003.117
Andre omkostninger til social sikring	-212.554	-227.844
	<b>2.380.210</b>	<b>2.748.601</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	2.150.118	1.818.618
	<b>2.150.118</b>	<b>1.818.618</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	215.692	177.599
Andre finansielle omkostninger	8.035.308	4.485.990
	<b>8.251.000</b>	<b>4.663.589</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	11.352	408.385
Årets udskudte skat	1.364.620	-413.149
Regulering af skat vedrørende tidligere år	12.918	6.551
Regulering af udskudt skat tidligere år	-103.906	0
	<b>1.284.984</b>	<b>1.787</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	385.223	361.134
Skat af egenkapitalbevægelser	899.761	-359.347
	<b>1.284.984</b>	<b>1.787</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og 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	693.109
Årets afskrivninger	<u>116.111</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>809.220</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>420.240</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	32.098.236
Kostpris 30. september	32.098.236
Værdireguleringer 1. oktober	113.601.764
Årets værdireguleringer	4.300.000
Værdireguleringer 30. september	117.901.764
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>150.000.000</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:

	2020 DKK	2019 DKK
Omkostningsbestemt lejeindtægt		
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Ændring i driftsomkostninger	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger pr. m2 er ansat til	50	50
Afkastkrav	4-6%	4-6%



# Noter til årsregnskabet

## 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:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	85.247.095	85.896.577
Mellem 1 og 5 år	2.456.940	2.446.291
Langfristet del	<u>87.704.035</u>	<u>88.342.868</u>
Inden for 1 år	<u>607.681</u>	<u>605.160</u>
	<b><u>88.311.716</u></b>	<b><u>88.948.028</u></b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>5.174.503</u>	<u>5.063.361</u>
Langfristet del	<u>5.174.503</u>	<u>5.063.361</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.174.503</u></b>	<b><u>5.063.361</u></b>

## 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>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Forpligtelser	18.730.056	22.819.878

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 5 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 -18.730.056.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
<b>9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-2.150.118	-1.818.618
Finansielle omkostninger	8.251.000	4.663.589
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-4.183.889	-1.283.889
Skat af årets resultat	385.223	361.134
Andre reguleringer	0	3.950
	<u><b>2.302.216</b></u>	<u><b>1.926.166</b></u>
<b>10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-9.685	32.592
Ændring i tilgodehavender	-885.333	54.380
Ændring i leverandører mv.	-3.658.744	18.710
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	4.089.820	-1.633.396
	<u><b>-463.942</b></u>	<u><b>-1.527.714</b></u>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> 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	150.000.000	145.700.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med Nykredit:		
For bankkonto med indestående på DKK 708.268 er der stillet sikkerhed i værdipapirdepot med tilknyttet bankkonto. Værdi pr. 30/9 lyder på	46.574.966	52.201.216
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	88.483	45.433
Mellem 1 og 5 år	<u>27.272</u>	<u>38.557</u>
	<b><u>115.755</u></b>	<b><u>83.990</u></b>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	300.000	214.200
<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 2019/20 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 2019/20 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 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.

# 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

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

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

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

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

### **Varebeholdninger**

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

Kostpris for hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Værdipapirer

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

### 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.