
Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S

Kirkevej 38, 8660 Skanderborg

Årsrapport for 2018/19 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 36 71 56 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/02 2020

Peter Sjøgreen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 18. februar 2020

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 18. februar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne23430

Steffen Damsgaard Sørensen
statsautoriseret revisor
mne35804

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 1.250.593, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 73.062.342.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Nettoomsætning		12.424.959	12.161.510
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.400.000	200.000
Andre driftsindtægter		544.510	1.182.403
Andre eksterne omkostninger		<u>-7.048.059</u>	<u>-9.310.560</u>
Bruttoresultat		7.321.410	4.233.353
Personaleomkostninger	1	-2.748.601	-2.614.248
Af- og nedskrivninger af immaterielle- og materielle anlægsaktiver		<u>-116.111</u>	<u>-107.053</u>
Resultat før finansielle poster		4.456.698	1.512.052
Finansielle indtægter	2	1.818.618	2.918.016
Finansielle omkostninger	3	<u>-4.663.589</u>	<u>-4.482.029</u>
Resultat før skat		1.611.727	-51.961
Skat af årets resultat	4	<u>-361.134</u>	<u>-13.065</u>
Årets resultat		<u>1.250.593</u>	<u>-65.026</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		<u>-749.407</u>	<u>-2.065.026</u>
		<u>1.250.593</u>	<u>-65.026</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Tilslutningsafgift antenner		0	3.950
Immaterielle anlægsaktiver	5	0	3.950
Investeringsejendomme	7	145.700.000	144.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	536.351	652.462
Materielle anlægsaktiver		146.236.351	144.952.462
Anlægsaktiver		146.236.351	144.956.412
Varebeholdninger		218.977	251.569
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		194.922	107.676
Andre tilgodehavender		1.126.072	1.046.419
Selskabsskat		32.199	149.850
Periodeafgrænsningsposter		71.262	292.541
Tilgodehavender		1.424.455	1.596.486
Værdipapirer		74.015.188	74.785.751
Likvide beholdninger		394.430	764.114
Omsætningsaktiver		76.053.050	77.397.920
Aktiver		222.289.401	222.354.332

Balance 30. september

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		70.562.342	72.585.798
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital	8	73.062.342	75.085.798
Hensættelse til udskudt skat		22.247.910	22.301.712
Hensatte forpligtelser		22.247.910	22.301.712
Gæld til realkreditinstitutter		88.342.868	88.955.484
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.063.361	4.923.443
Langfristede gældsforpligtelser	9	93.406.229	93.878.927
Gæld til realkreditinstitutter	9	605.160	603.610
Kreditinstitutter		600.861	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		581.051	983.794
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.294.345	5.290.523
Anden gæld	10	24.491.503	24.209.968
Kortfristede gældsforpligtelser		33.572.920	31.087.895
Gældsforpligtelser		126.979.149	124.966.822
Passiver		222.289.401	222.354.332
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Årets resultat		1.250.593	-65.026
Reguleringer	11	1.926.166	1.484.131
Ændring i driftskapital	12	-1.527.714	2.401.864
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.649.045	3.820.969
Renteindbetalinger og lignende		1.818.618	2.874.915
Renteudbetalinger og lignende		-4.272.234	-4.149.542
Pengestrømme fra ordinær drift		-804.571	2.546.342
Betalt selskabsskat		62.062	-115.087
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-742.509	2.431.255
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-527.859
Salg af materielle anlægsaktiver		0	155.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	-372.859
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-611.066	-597.190
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		2.003.822	58.029
Betalt udbytte		-2.000.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-607.244	-539.161
Ændring i likvider		-1.349.753	1.519.235
Likvider 1. oktober		75.549.865	74.363.310
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-391.355	-332.680
Likvider 30. september		73.808.757	75.549.865
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		394.430	764.114
Værdipapirer		74.015.188	74.785.751
Kassekredit		-600.861	0
Likvider 30. september		73.808.757	75.549.865

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.973.328	2.174.482
Pensioner	1.003.117	689.926
Andre omkostninger til social sikring	-227.844	-250.160
	2.748.601	2.614.248
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	9
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.818.618	2.918.016
	1.818.618	2.918.016
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	177.599	144.858
Andre finansielle omkostninger	4.485.990	4.337.171
	4.663.589	4.482.029
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	49.038	35.464
Årets udskudte skat	-53.802	567.734
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6.551	2.923
	1.787	606.121
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	361.134	13.065
Skat af egenkapitalbevægelser	-359.347	593.056
	1.787	606.121

Noter til årsregnskabet

5 Immaterielle anlægsaktiver

	Tilslutningsafgift antennenner
	DKK
Kostpris 1. oktober	347.342
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-347.342
Kostpris 30. september	0
Ned- og afskrivninger 1. oktober	343.392
Årets afskrivninger	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-343.392
Ned- og afskrivninger 30. september	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. oktober	1.279.579
Afgang i årets løb	-50.119
Kostpris 30. september	1.229.460
Ned- og afskrivninger 1. oktober	627.117
Årets afskrivninger	116.111
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-50.119
Ned- og afskrivninger 30. september	693.109
Regnskabsmæssig værdi 30. september	536.351

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	32.098.236
Kostpris 30. september	32.098.236
Værdireguleringer 1. oktober	112.201.764
Årets værdireguleringer	1.400.000
Værdireguleringer 30. september	113.601.764
Regnskabsmæssig værdi 30. september	145.700.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

	2019 DKK	2018 DKK
Omkostningsbestemt lejeindtægt		
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Ændring i driftsomkostninger	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger pr. m2 er ansat til	50	50
Afkastkrav	4-6%	4-6%

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	72.585.798	2.000.000	75.085.798
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.633.396	0	-1.633.396
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	359.347	0	359.347
Årets resultat	0	-749.407	2.000.000	1.250.593
Egenkapital 30. september	500.000	70.562.342	2.000.000	73.062.342

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:

	2019	2018
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	85.896.577	86.519.587
Mellem 1 og 5 år	2.446.291	2.435.897
Langfristet del	88.342.868	88.955.484
Inden for 1 år	605.160	603.610
	88.948.028	89.559.094
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	5.063.361	4.923.443
Langfristet del	5.063.361	4.923.443
Inden for 1 år	0	0
	5.063.361	4.923.443

Noter til årsregnskabet

10 Afledte finansielle instrumenter

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

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Forpligtelser	22.819.878	21.186.482

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 6 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 -22.819.878.

11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
Finansielle indtægter	-1.818.618	-2.918.016
Finansielle omkostninger	4.663.589	4.482.029
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-1.283.889	-92.947
Skat af årets resultat	361.134	13.065
Andre reguleringer	3.950	0
	<u>1.926.166</u>	<u>1.484.131</u>

12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	32.592	13.923
Ændring i tilgodehavender	54.380	1.497.977
Ændring i leverandører mv.	18.710	-1.805.749
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-1.633.396	2.695.713
	<u>-1.527.714</u>	<u>2.401.864</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	144.300.000	144.300.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med Nykredit:		
For bankkonto med saldo DKK 600.861 er der stillet sikkerhed i værdipapirdepot med tilknyttet bankkonto. Værdi pr. 30/9 lyder på	52.201.216	52.203.325
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	45.433	32.895
Mellem 1 og 5 år	38.557	0
	<u>83.990</u>	<u>32.895</u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb	214.200	201.600
Andre eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet W-Holding ApS og hæfter solidarisk med dette for koncernens samlede selskabsskat.		

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanderborg Boligbyg af 1970 A/S for 2018/19 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 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

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

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Varebeholdninger

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

Kostpris for hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer

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

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.