
Adman ApS

Amaliegade 28, 1256 København K

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 13 86 56 39

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /12 2017

Eskil Peter Lund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Adman ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2017

Direktion

Eskil Peter Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Adman ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Adman ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 30. november 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Marianne Fog Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Adman ApS
Amaliegade 28
1256 København K

CVR-nr.: 13 86 56 39
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: København

Direktion

Eskil Peter Lund

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Adman ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og industri herunder handel med fast ejendom, investeringsvirksomhed, finansieringsvirksomhed & leasing, internethandel samt marketing/annoncevirksomhed - og anden i forbindelse hermed stående virksomhed efter ledelsens skøn.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 42.370.174, heraf værdireguleringer på DKK 7.402.393, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 143.434.903.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 8 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

For en beskrivelse af usikkerheden ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises der til omtalen i note 1.

Af selskabets værdireguleringer på dets ejendomme er MDKK 1,4 realiseret efter regnskabsåret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		34.599	1.386.190
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	7.402.393	16.621.349
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		7.436.992	18.007.539
Personaleomkostninger	3	-1.503.926	-965.555
Andre driftsomkostninger		0	-160.172
Resultat før finansielle poster		5.933.066	16.881.812
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		36.863.490	19.296.631
Finansielle indtægter	4	2.040.942	3.252.046
Finansielle omkostninger	5	-1.057.854	-876.548
Resultat før skat		43.779.644	38.553.941
Skat af årets resultat	6	-1.409.470	-4.190.403
Årets resultat		42.370.174	34.363.538

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	101.200	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	36.771.183	10.796.631
Overført resultat	5.497.791	23.566.907
	42.370.174	34.363.538

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger	7	4.696.777	2.357.233
Investeringsejendomme	8	75.533.377	74.181.272
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	440.006
Materielle anlægsaktiver		80.230.154	76.978.511
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	72.184.370	35.085.461
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	5.211.042	8.516.399
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		12.000.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.645.133	1.565.531
Finansielle anlægsaktiver		99.040.545	45.167.391
Anlægsaktiver		179.270.699	122.145.902
Aktiver bestemt for salg		3.022.385	9.664.866
Varebeholdninger		3.022.385	9.664.866
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.311.497	26.805.433
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.888.006	9.687.677
Andre tilgodehavender		5.314.826	4.994.804
Selskabsskat		0	65.200
Tilgodehavender		21.514.329	41.553.114
Værdipapirer	11	5.369.768	6.687.262
Likvide beholdninger		10.856.435	3.805.382
Omsætningsaktiver		40.762.917	61.710.624
Aktiver		220.033.616	183.856.526

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		69.950.201	33.501.293
Overført resultat		73.234.702	67.739.574
Egenkapital		143.434.903	101.490.867
Hensættelse til udskudt skat		7.302.254	7.555.061
Hensatte forpligtelser		7.302.254	7.555.061
Gæld til realkreditinstitutter		8.827.159	10.571.156
Kreditinstitutter		26.700.731	18.086.663
Anden gæld		4.250.804	8.601.188
Langfristede gældsforpligtelser	12	39.778.694	37.259.007
Gæld til realkreditinstitutter	12	372.112	0
Kreditinstitutter	12	4.243.970	4.221.024
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.649.978	5.159.711
Gæld til associerede virksomheder		209.974	209.974
Selskabsskat		3.860.718	3.306.632
Anden gæld	12	12.181.013	24.623.351
Periodeafgrænsningsposter		0	30.899
Kortfristede gældsforpligtelser		29.517.765	37.551.591
Gældsforpligtelser		69.296.459	74.810.598
Passiver		220.033.616	183.856.526
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	250.000	33.501.293	67.739.574	101.490.867
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	0	-2.663	-2.663
Årets resultat	0	36.448.908	5.598.991	42.047.899
Egenkapital 30. juni	250.000	69.950.201	73.234.702	143.434.903

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2016/17 er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold.

Afkastkravet kan, som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 sat til DKK 75,5 mio. svarende til et afkastkrav på 5,1%.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	3.935.053	6.747.090
Salg af ejendomme	<u>3.467.340</u>	<u>9.874.259</u>
	<u>7.402.393</u>	<u>16.621.349</u>

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.226.091	2.280.171
Pensioner	101.685	0
Andre personaleomkostninger	176.150	503.157
	1.503.926	2.783.328
Overført til produktionslønninger	0	-1.817.773
	1.503.926	965.555
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	6
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	582.908	798.851
Renteindtægter associerede virksomheder	131.196	104.961
Andre finansielle indtægter	412.898	2.348.234
Valutakursreguleringer	859.827	0
Vautakursgevinster	54.113	0
	2.040.942	3.252.046
5 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	40.000
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	85.065	105.557
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	25.502
Andre finansielle omkostninger	806.904	637.687
Kursreguleringer omkostninger	165.885	0
Valutakurstab	0	67.802
	1.057.854	876.548
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.662.277	2.809.796
Årets udskudte skat	-252.807	1.380.607
	1.409.470	4.190.403

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	2.357.233	440.006
Tilgang i årets løb	1.899.538	0
Overførsler i årets løb	440.006	-440.006
Kostpris 30. juni	4.696.777	0
Ned- og afskrivninger 1. juli	0	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	4.696.777	0

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	44.528.394
Tilgang i årets løb	6.893.856
Afgang i årets løb	-4.269.610
Overførsler i årets løb	-1.513.451
Kostpris 30. juni	45.639.189
Værdireguleringer 1. juli	29.652.878
Årets værdireguleringer	637.179
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-395.869
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0
Overførsler i årets løb	0
Værdireguleringer 30. juni	29.894.188
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	75.533.377

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Selskabet har benyttet sig af en afkastbaseret model, hvor det kommende års indkomst og udgifter estimeres ud fra kendte tal samt budgetter.

Afkastkravet som er benyttet i modellen, er sammenholdt med markedsrapporter fra henholdsvis Nybolig og Colliers, hvor et interval for de forskellige områder er sammenholdt med de benyttede afkastkrav.

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,2%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,6	5,1	5,6
Dagsværdi	83.744.000	75.533.377	68.790.000
Ændring i dagsværdi	8.210.623	0	-6.743.377

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Kostpris 1. juli	1.584.168	1.599.168
Tilgang i årets løb	650.000	65.000
Afgang i årets løb	0	-80.000
Kostpris 30. juni	2.234.168	1.584.168
Værdireguleringer 1. juli	33.501.293	18.288.210
Årets afgang	0	98.250
Valutakursregulering	-2.689	0
Årets resultat	36.568.847	19.296.631
Udbytte til moderselskabet	0	-8.500.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	4.318.202
Andre reguleringer	-117.249	0
Værdireguleringer 30. juni	69.950.202	33.501.293
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	72.184.370	35.085.461

Noter til årsregnskabet

9 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Seguro Management ApS	København K	100%
Adman R.E.D. GmbH	Tyskland	100%
SA Hagen GmbH	Tyskland	100%
Ejendomsselskabet af 12. maj 2010 ApS	København K	100%
Fiolgade 13 ApS	København K	100%
Ludvig Müllers Have A/S	København K	100%
Ad Value Trading A/S	København K	100%
Tom-Ad Construction ApS	København K	100%
Hausdal GmbH	Tyskland	100%
Ejendomsselskabet af 1. september 2016	København K	100%
Ådalsvej ApS	København K	100%

10 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Kostpris 1. juli	8.516.399	145.543
Tilgang i årets løb	0	8.130.500
Afgang i årets løb	-3.305.357	0
Overførsler i årets løb	0	240.356
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	5.211.042	8.516.399

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet af 20. februar 2015 ApS	Danmark	50%
Awesome Assets GmbH	Tyskland	50%
Tamax PE Waltersdorfer Chaussee GmbH	Tyskland	50%
Ark-Koncept ApS	Danmark	50%

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
11 Værdipapirer		
Aktier	5.356.637	5.848.677
Obligationer	13.131	18.131
Pantebreve	0	184.476
Andre værdipapirer	0	635.978
	<u>5.369.768</u>	<u>6.687.262</u>

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.338.711	0
Mellem 1 og 5 år	1.488.448	10.571.156
Langfristet del	<u>8.827.159</u>	<u>10.571.156</u>
Inden for 1 år	<u>372.112</u>	<u>0</u>
	<u>9.199.271</u>	<u>10.571.156</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	25.630.043	0
Mellem 1 og 5 år	1.070.688	18.086.663
Langfristet del	<u>26.700.731</u>	<u>18.086.663</u>
Inden for 1 år	312.457	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	3.931.513	4.221.024
Kortfristet del	<u>4.243.970</u>	<u>4.221.024</u>
	<u>30.944.701</u>	<u>22.307.687</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	4.250.804	8.601.188
Langfristet del	<u>4.250.804</u>	<u>8.601.188</u>
Øvrig kortfristet gæld	12.181.013	24.623.351
	<u>16.431.817</u>	<u>33.224.539</u>

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	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	16.000.000	16.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 26.400, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	30.543.894	30.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for alt mellemværende:		
Værdipapirer i sikkerhedsdepoter til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.872.120	0

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er selvskyldnerkautionist for Ludvig Müllers Have A/S, Flexhomes Management ApS, Fioldgade 13 ApS, Ådalsvej 50 ApS og Ejendomsselskabet af 1. juli 2014 ApS's engagementer hos kreditinstitutter. Herudover har selskabet afgivet kontokautions for Ejendomsselskabet af 12. maj 2010 ApS's engagementer hos kreditinstitutter, og for Adman Properties Eisenacher str. 103 GmbH's engagementer hos kreditinstitutter.

Selskabet har stillet værdipapirer med en værdi på MDKK 2,14 til sikkerhed for Ådalsvej 50 ApS's engagement hos realkreditinstitut.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Adman ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen i årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 30. juni 2016. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret i sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Omregning af 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Leje indtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 danske selskaber hvor selskabet har stemmemajoriteten. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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.

Dagsværdien for visse investerings ejendomme pr. 30. juni 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksternt 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)

ger.

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.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

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

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter .

Varebeholdninger

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

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Egenkapital

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.