
Adman ApS

Amaliegade 28, st., 1256 København K

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 13 86 56 39

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/12 2018

Eskil Peter Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 9

Egenkapitalopgørelse 12

Noter til årsregnskabet 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Adman ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 11. december 2018

Direktion

Eskil Peter Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Adman ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Adman ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 koncernen 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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 koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysning-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

gerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 11. december 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

mne13914

Selskabsoplysninger

Selskabet

Adman ApS
Amaliegade 28, st.
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 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 19.338.848, og koncernens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 149.335.121.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		26.467.785	7.031.076	1.924.346	34.599
Værdireguleringer af investeringsaktiver		40.461.752	50.711.169	9.867.449	7.402.393
Bruttofortjeneste		66.929.537	57.742.245	11.791.795	7.436.992
Personaleomkostninger	1	-4.835.073	-5.683.355	0	-1.503.926
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-145.656	-104.049	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-48.525	0	0
Resultat før finansielle poster		61.948.808	51.906.316	11.791.795	5.933.066
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	17.202.641	36.863.490
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-13.303.703	289.454	-11.595.221	0
Finansielle indtægter	2	6.296.690	1.744.047	6.610.676	2.040.942
Finansielle omkostninger	3	-20.696.456	-8.543.925	-5.385.266	-1.057.854
Resultat før skat		34.245.339	45.395.892	18.624.625	43.779.644
Skat af årets resultat	4	-14.906.491	-7.998.855	-2.577.700	-1.409.470
Årets resultat		19.338.848	37.397.037	16.046.925	42.370.174

Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	103.400	101.200	103.400	101.200
Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	0	105.800	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	3.728.721	36.771.183
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	9.244.519	40.391	0	0
Overført resultat	9.885.129	37.255.446	12.109.004	5.497.791
	19.338.848	37.397.037	16.046.925	42.370.174

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger	5	4.846.144	4.846.144	4.696.777	4.696.777
Investeringsejendomme	6	310.905.084	234.547.194	73.383.524	75.533.377
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	1.604.140	911.797	0	0
Materielle anlægsaktiver		317.355.368	240.305.135	78.080.301	80.230.154
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	90.055.878	72.184.370
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	70.690.655	75.652.241	440.821	5.211.042
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	0	12.000.000	12.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.107.312	10.983.721	12.747.362	9.645.133
Finansielle anlægsaktiver		84.797.967	86.635.962	115.244.061	99.040.545
Anlægsaktiver		402.153.335	326.941.097	193.324.362	179.270.699
Varebeholdninger		32.607.299	71.022.385	6.400.000	3.022.385
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.824.375	545.548	10.824.375	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	52.875.827	31.444.251
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		12.335.363	2.266.512	12.335.363	2.266.512
Andre tilgodehavender		29.105.094	9.605.157	21.958.750	5.314.826
Udskudt skatteaktiv		2.963	2.093.603	0	0
Periodeafgrænsningsposter		176.177	213.367	0	0
Tilgodehavender		52.443.972	14.724.187	97.994.315	39.025.589
Værdipapirer		5.848.944	5.369.768	5.848.944	5.369.768
Likvide beholdninger		18.315.235	16.598.903	17.281.663	10.856.435
Omsætningsaktiver		109.215.450	107.715.243	127.524.922	58.274.177
Aktiver		511.368.785	434.656.340	320.849.284	237.544.876

Balance 30. juni

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000	250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	73.678.923	69.950.201
Overført resultat		145.591.162	135.706.033	85.343.705	73.234.702
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	0	105.800	0
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		145.946.962	135.956.033	159.378.428	143.434.903
Minoritetsinteresser		3.388.159	49.251	0	0
Egenkapital		149.335.121	136.005.284	159.378.428	143.434.903
Hensættelse til udskudt skat		35.423.895	25.141.222	8.105.060	7.302.254
Hensatte forpligtelser		35.423.895	25.141.222	8.105.060	7.302.254
Gæld til realkreditinstitutter		14.289.203	17.431.069	8.252.985	8.827.159
Kreditinstitutter		123.536.261	115.243.808	38.538.104	26.700.731
Selskabsskat		9.595.425	21.142	1.387.442	0
Anden gæld		75.801.593	36.750.804	3.464.006	4.250.804
Langfristede gældsforpligtelser	9	223.222.482	169.446.823	51.642.537	39.778.694

Balance 30. juni

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	9	923.252	757.777	550.474	372.112
Kreditinstitutter	9	57.210.291	49.217.424	17.040.050	4.243.970
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.247.139	1.153.112	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.534.150	6.727.996	1.813.044	3.376.563
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	46.351.341	6.980.614
Gæld til associerede virksomheder		25.648.944	26.938.523	25.648.944	19.390.598
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		968	0	0	0
Selskabsskat	9	0	4.506.795	1.405.867	3.860.718
Deposita		459.711	1.565.990	0	0
Anden gæld	9	13.229.499	12.175.814	8.913.539	8.804.450
Periodeafgrænsningsposter		133.333	1.019.580	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		103.387.287	104.063.011	101.723.259	47.029.025
Gældsforpligtelser		326.609.769	273.509.834	153.365.796	86.807.719
Passiver		511.368.785	434.656.340	320.849.284	237.544.876
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10				
Anvendt regnskabspraksis	11				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	250.000	0	135.706.033	0	135.956.033	49.251	136.005.284
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-103.400	0	-103.400	-6.500.000	-6.603.400
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	594.388	594.388
Årets resultat	0	0	9.988.529	105.800	10.094.329	9.244.520	19.338.849
Egenkapital 30. juni	250.000	0	145.591.162	105.800	145.946.962	3.388.159	149.335.121

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	250.000	69.950.202	73.234.701	0	143.434.903	0	143.434.903
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-103.400	0	-103.400	0	-103.400
Årets resultat	0	3.728.721	12.212.404	105.800	16.046.925	0	16.046.925
Egenkapital 30. juni	250.000	73.678.923	85.343.705	105.800	159.378.428	0	159.378.428

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	13.826.812	11.300.556	4.915.414	1.226.091
Pensioner	1.180.406	1.199.961	63.615	101.685
Andre omkostninger til social sikring	214.839	80.259	40.077	0
Andre personaleomkostninger	1.286.865	2.986.943	280.894	176.150
	16.508.922	15.567.719	5.300.000	1.503.926
Overført til produktionslønninger	-11.673.849	-9.884.364	-5.300.000	0
	4.835.073	5.683.355	0	1.503.926
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	42	42	12	3
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	872.637	582.908
Renteindtægter associerede virksomheder	291.472	131.196	291.472	131.196
Andre finansielle indtægter	5.932.793	698.901	5.374.142	412.898
Valutakursreguleringer	5.317	859.827	5.317	859.827
Vautakursgevinster	67.108	54.123	67.108	54.113
	6.296.690	1.744.047	6.610.676	2.040.942
3 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	7.384.447	0	2.401.500	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	787.929	85.065
Renteomkostninger associerede virksomheder	168.262	0	168.262	0
Andre finansielle omkostninger	13.097.428	8.370.323	2.027.420	806.904
Kursreguleringer omkostninger	46.319	171.127	155	165.885
Valutakurstab	0	2.475	0	0
	20.696.456	8.543.925	5.385.266	1.057.854

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	8.586.441	2.380.985	1.785.960	1.662.277
Årets udskudte skat	3.251.726	5.736.989	802.806	-252.807
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-227.682	-119.119	-11.066	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	3.296.006	0	0	0
	14.906.491	7.998.855	2.577.700	1.409.470

5 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	Grunde og byg-	driftsmateriel og
	ninger	inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	4.846.144	1.082.119
Tilgang i årets løb	0	853.000
Afgang i årets løb	0	-30.000
Kostpris 30. juni	<u>4.846.144</u>	<u>1.905.119</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	0	170.323
Årets afskrivninger	0	145.656
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-15.000
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>0</u>	<u>300.979</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>4.846.144</u>	<u>1.604.140</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	156.441.664	45.639.189
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0
Valutakursregulering	0	0
Tilgang i årets løb	89.455.601	18.782.698
Afgang i årets løb	-52.483.127	-18.553.547
Overførsler i årets løb	-14.011.971	-4.866.504
Kostpris 30. juni	<u>179.402.167</u>	<u>41.001.836</u>
Værdireguleringer 1. juli	115.603.189	29.894.188
Årets værdireguleringer	34.994.721	4.020.996
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-499.665	0
Overførsler i årets løb	-18.595.328	-1.533.496
Værdireguleringer 30. juni	<u>131.502.917</u>	<u>32.381.688</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>310.905.084</u>	<u>73.383.524</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Moderselskab:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model 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 anvendte afkastkrav er baseret på markedsrapporter fra Colliers.

På baggrund af værdiansættelse ved den afkastbaserede model er der i regnskabsåret foretaget værdireguleringer på to ejendomme:

Ejendommen beliggende på Strandvejen 102, Snekkersten, er en beboelsesejendom. Dagsværdien for ejendommen er opgjort på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på 452.090 DKK og en indregnet forrentning på 3,77 % hvilket medfører en samlet anslået værdi for ejendommen på 12.000.000 DKK. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning på 987.500 DKK i regnskabsåret.

Ejendommen beliggende på Søgårdsvej 4A, Holbæk er en beboelsesejendom. Dagsværdien for ejendommen er opgjort på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på 458.376 DKK og en indregnet forrentning på 6,55 % hvilket medfører en samlet anslået værdi for ejendommen på 7.000.000 DKK. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning på 1.500.000 DKK i regnskabsåret.

En af ejerlejlighederne der på balancedagen var ejet af selskabet, er efterfølgende blevet solgt i august måned 2018. Denne lejlighed er som følge heraf opskrevet til den faktiske salgspris, og er indregnet som et aktivt bestemt for salg under varebeholdninger. Opskrivningen tilknyttet hertil udgør 1.533.496 DKK.

Der er ikke foretaget opskrivninger på de øvrige investeringsejendomme i selskabet i regnskabsåret.

Koncernen:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model 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 anvendte afkastkrav er baseret på markedsrapporter fra Colliers. De anvendte afkastkrav i koncernen ligger i intervallet 3,5 % - 23,42 %.

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	2.234.168	1.584.168
Tilgang i årets løb	14.367.787	650.000
Afgang i årets løb	-250.000	0
Overførsler i årets løb	25.000	0
Kostpris 30. juni	<u>16.376.955</u>	<u>2.234.168</u>
Værdireguleringer 1. juli	69.950.202	33.501.293
Årets afgang	-30.206	0
Valutakursregulering	0	-2.689
Årets resultat	16.996.713	36.568.847
Udbytte til moderselskabet	-13.237.786	0
Andre reguleringer	0	-117.249
Værdireguleringer 30. juni	<u>73.678.923</u>	<u>69.950.202</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>90.055.878</u>	<u>72.184.370</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Wildersgade 41 A/S	København K	550.000	60%	7.703.385	6.220.883
Ejendomsselskabet Engstien 1 ApS	København K	80.000	100%	15.918.597	15.688.223
Fiolgade 13 ApS	København K	130.000	100%	20.286.054	-1.622.754
Ådalsvej 50 ApS	København K	50.000	100%	6.478.041	-1.934.244
Ejendomsselskabet af 12. maj 2010 ApS	København K	80.000	100%	16.004.252	-181.967
Seguro Partners ApS	København K	200.000	100%	179.039	-6.856
Seguro Management ApS	København K	125.000	100%	4.617.856	83.839
Tom-Ad Construction ApS	København K	80.000	81,25%	270.073	98.343
Ludvig Müllers Have A/S	København K	500.000	100%	13.066.739	1.158.564
Ejendomsselskabet af 20. februar 2015 ApS	København K	50.000	100%	-13.431.468	-5.952.597
Ark-Koncept ApS	København K	80.000	50%	509.558	13.475.454
Adman Real Estate Deutschland GmbH	Berlin	186.350	100%	4.734.566	-60.745
SA Hagen Properties GmbH	Berlin	186.350	100%	3.847.882	100.139
Hausdal GmbH	Berlin	186.350	100%	40.884	-19.175
				<u>80.225.458</u>	<u>27.047.107</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. juli	75.698.538	55.553.895	5.211.042	8.516.399
Tilgang i årets løb	15.000.000	23.550.000	15.000.000	0
Afgang i årets løb	-15.000.000	-3.405.357	-15.000.000	-3.305.357
Overførsler i årets løb	-25.000	0	-25.000	0
Kostpris 30. juni	<u>75.673.538</u>	<u>75.698.538</u>	<u>5.186.042</u>	<u>5.211.042</u>
Værdireguleringer 1. juli	-46.297	-345.751	0	0
Årets resultat	0	-46.297	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	46.297	345.751	0	0
Andre reguleringer	-4.982.883	0	-4.745.221	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>-4.982.883</u>	<u>-46.297</u>	<u>-4.745.221</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>70.690.655</u>	<u>75.652.241</u>	<u>440.821</u>	<u>5.211.042</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Awesome Assets GmbH	Berlin	186.350	50%
Tamax PE Waltersdorfer Chaussee GmbH	Berlin	186.350	50%
Amaliegade 23 P/S	København K	520.000	49,99%
Komplementarselskabet Amaliegade 23 ApS	København K	50.000	49,99%

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	10.851.956	14.642.098	6.406.795	7.338.711
Mellem 1 og 5 år	3.437.247	2.788.971	1.846.190	1.488.448
Langfristet del	14.289.203	17.431.069	8.252.985	8.827.159
Inden for 1 år	923.252	757.777	550.474	372.112
	15.212.455	18.188.846	8.803.459	9.199.271
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	64.744.223	35.405.043	37.069.477	25.630.043
Mellem 1 og 5 år	58.792.038	79.838.765	1.468.627	1.070.688
Langfristet del	123.536.261	115.243.808	38.538.104	26.700.731
Inden for 1 år	3.396.441	887.457	293.726	312.457
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	53.813.850	48.329.967	16.746.324	3.931.513
Kortfristet del	57.210.291	49.217.424	17.040.050	4.243.970
	180.746.552	164.461.232	55.578.154	30.944.701
Selskabsskat				
Mellem 1 og 5 år	9.595.425	21.142	1.387.442	0
Langfristet del	9.595.425	21.142	1.387.442	0
Inden for 1 år	0	4.506.795	1.405.867	3.860.718
	9.595.425	4.527.937	2.793.309	3.860.718
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	75.801.593	36.750.804	3.464.006	4.250.804
Langfristet del	75.801.593	36.750.804	3.464.006	4.250.804
Øvrig kortfristet gæld	13.229.499	12.175.814	8.913.539	8.804.450
	89.031.092	48.926.618	12.377.545	13.055.254

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	91.677.949	67.777.198	30.000.000	16.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 117.250, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	291.077.991	252.914.092	47.400.042	30.543.894
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for al mellemværende med bankforbindelser:				
Værdipapirer i sikkerhedsdepoter til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.537.647	2.872.120	2.537.647	2.872.120
Til sikkerhed for anden gæld i Ejendomsselskabet af 20. februar 2015 ApS:				
Sikkerhed i kapitalandele til en regnskabsmæssig værdi af	70.487.496	70.441.199	0	0

Noter til årsregnskabet

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i den danske del af koncernen udgør DKK 4.068.825. 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.

Der er indgået væsentlige aftaler omkring ombygning af ejendomme. I den forbindelse har koncernen forpligtelser over for samarbejdspartnere for fuldførelse af projekterne og betaling herfor, hvilket er kutyme for branchen.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Adman ApS for 2017/18 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.

Koncern- og årsregnskab for 2017/18 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Adman ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

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 finansiel 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, administration salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

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 virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i 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.

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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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 langfristede tilgodehavender.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består udelukkende af aktiver bestemt for salg, indregnet til den faktiske salgspris ved handel foretaget umiddelbart efter balancedagen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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

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 renteomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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