
Adman ApS

Amaliegade 28, 1256 København K

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 13 86 56 39

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /12 2016

Eskil Peter Lund
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 18

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. december 2016

Direktion

Eskil Peter Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Adman ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Adman ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 6. december 2016

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: Hørsholm

Direktion

Eskil Peter Lund

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut

Handelsbanken, Filial af Svenska Handelsbanken AB

Spar Nord Bank A/S

Danske Bank A/S

Ringkjøbing Landbobank A/S

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Adman ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål består i at drive handel og industri, herunder handel med fast ejendom, leasing og finansiering samt anden i forbindelse med disse forretningsområder stående virksomhed efter ledelsens skøn.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 34.363.538, heraf værdireguleringer på DKK 16.621.349, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 101.490.867.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 6 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.

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	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.386.190	-2.266
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	16.621.349	4.954.709
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		18.007.539	4.952.443
Personaleomkostninger		-965.555	0
Andre driftsomkostninger		-160.172	0
Resultat før finansielle poster		16.881.812	4.952.443
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		19.296.631	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	10.833.251
Finansielle indtægter	3	3.252.046	5.101.386
Finansielle omkostninger	4	-876.548	-736.134
Resultat før skat		38.553.941	20.150.946
Skat af årets resultat	5	-4.190.403	-2.072.493
Årets resultat		34.363.538	18.078.453

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	99.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.796.631	9.033.251
Overført resultat		23.566.907	8.945.402
		34.363.538	18.078.453

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme	7	76.538.505	50.564.149
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	440.006	0
Materielle anlægsaktiver		76.978.511	50.564.149
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	35.085.461	19.887.378
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	8.516.399	145.543
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	1.565.531	910.740
Finansielle anlægsaktiver		45.167.391	20.943.661
Anlægsaktiver		122.145.902	71.507.810
Aktiver bestemt for salg		9.664.866	18.349.918
Varebeholdninger		9.664.866	18.349.918
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.805.433	26.671.198
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.687.677	4.756.568
Andre tilgodehavender		4.994.804	4.807.884
Selskabsskat		65.200	0
Tilgodehavender		41.553.114	36.235.650
Værdipapirer	11	6.687.262	9.376.186
Likvide beholdninger		3.805.382	312.552
Omsætningsaktiver		61.710.624	64.274.306
Aktiver		183.856.526	135.782.116

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		33.501.293	27.421.261
Overført resultat		67.739.574	35.039.616
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	99.800
Egenkapital	12	101.490.867	62.810.677
Hensættelse til udskudt skat		7.555.061	6.174.454
Hensatte forpligtelser		7.555.061	6.174.454
Gæld til realkreditinstitutter		10.571.156	5.587.578
Kreditinstitutter		18.086.663	18.092.106
Anden gæld		8.601.188	4.000.950
Langfristede gældsforpligtelser	13	37.259.007	27.680.634
Ansvarlig lånekapital		0	247.500
Gæld til realkreditinstitutter	13	0	190.432
Kreditinstitutter	13	4.221.024	3.582.173
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.159.711	4.937.987
Gæld til associerede virksomheder		209.974	250.810
Selskabsskat		3.306.632	1.035.215
Anden gæld	13	24.623.351	28.872.234
Periodeafgrænsningsposter		30.899	0
Kortfristede gældsforpligtelser		37.551.591	39.116.351
Gældsforpligtelser		74.810.598	66.796.985
Passiver		183.856.526	135.782.116
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	250.000	18.288.210	44.172.667	99.800	62.810.677
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	98.250	0	0	98.250
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	4.318.202	0	0	4.318.202
Årets resultat	0	10.796.631	23.566.907	0	34.363.538
Egenkapital 30. juni	250.000	33.501.293	67.739.574	0	101.490.867

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 2015/16 er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejes 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 2016 sat til DKK 76.539 mio. svarende til et afkastkrav på 5.2%.

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.747.090	5.257.934
Salg af ejendomme	9.874.259	-303.225
	16.621.349	4.954.709
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	798.851	979.721
Renteindtægter associerede virksomheder	104.961	695
Andre finansielle indtægter	2.348.234	4.119.043
Vautakursgevinster	0	1.927
	3.252.046	5.101.386
4 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	40.000	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	105.557	132.279
Renteomkostninger associerede virksomheder	25.502	0
Andre finansielle omkostninger	637.687	553.775
Valutakurstab	67.802	50.080
	876.548	736.134
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.809.796	944.348
Årets udskudte skat	1.380.607	1.155.645
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-27.500
	4.190.403	2.072.493

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	440.006
Kostpris 30. juni	<u>440.006</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>440.006</u>

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	22.429.209
Tilgang i årets løb	17.930.386
Afgang i årets løb	-99.153
Overførsler i årets løb	6.625.185
Kostpris 30. juni	<u>46.885.627</u>
Værdireguleringer 1. juli	28.134.940
Årets værdireguleringer	2.308.337
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-790.399
Overførsler i årets løb	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>29.652.878</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>76.538.505</u>

Noter til årsregnskabet

7 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	4,7	5,2	5,7
Dagsværdi	84.681.000	76.539.000	69.825.000
Ændring i dagsværdi	8.142.000	0	-6.714.000

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Kostpris 1. juli	1.599.168	1.599.168
Tilgang i årets løb	65.000	0
Afgang i årets løb	-80.000	0
Kostpris 30. juni	1.584.168	1.599.168
Værdireguleringer 1. juli	18.288.210	9.493.385
Årets afgang	98.250	0
Årets resultat	19.296.631	10.833.251
Udbytte til moderselskabet	-8.500.000	-1.800.000
Årets opskrivninger, netto	0	-238.426
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	4.318.202	0
Værdireguleringer 30. juni	33.501.293	18.288.210
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	35.085.461	19.887.378

Noter til årsregnskabet

8 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	90%
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%

9 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. juli	145.543	-236.957
Tilgang i årets løb	8.130.500	422.500
Afgang i årets løb	0	-40.000
Overførsler i årets løb	240.356	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	8.516.399	145.543

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet af 20. februar 2015 ApS	Danmark	50%
Blue Horeshoe Germany A/S	Danmark	50%
Awesome Assets GmbH	Tyskland	50%
Tamax PE Waltersdorfer Chaussee GmbH	Tyskland	50%
BHS Berlin II A/S	Danmark	20%
Ark-Koncept ApS	Danmark	50%

Noter til årsregnskabet

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	910.740
Tilgang i årets løb	1.194.791
Afgang i årets løb	<u>-500.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>1.605.531</u>
Årets nedskrivninger	<u>40.000</u>
Nedskrivninger 30. juni	<u>40.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.565.531</u>

11 Værdipapirer

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Aktier	5.848.677	6.600.181
Obligationer	18.131	316.095
Pantebreve	184.476	737.982
Andre værdipapirer	<u>635.978</u>	<u>1.721.928</u>
	<u>6.687.262</u>	<u>9.376.186</u>

12 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.500 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

13 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:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	4.825.850
Mellem 1 og 5 år	10.571.156	761.728
Langfristet del	10.571.156	5.587.578
Inden for 1 år	0	190.432
	10.571.156	5.778.010
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	16.845.761
Mellem 1 og 5 år	18.086.663	1.246.345
Langfristet del	18.086.663	18.092.106
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	4.221.024	3.582.173
	22.307.687	21.674.279
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	8.601.188	4.000.950
Langfristet del	8.601.188	4.000.950
Øvrig kortfristet gæld	24.623.351	28.872.234
	33.224.539	32.873.184

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
14 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	8.600.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 20.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	30.000.000	35.164.000

Eventualforpligtelser

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Adman ApS for 2015/16 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 2015/16 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.

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.

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

Regnskabspraksis

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 lønafhengige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

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.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 investeringsjendomme pr. 30. juni 2016 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 ekstern valuar.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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.

Regnskabspraksis

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

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

Varebeholdninger

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

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

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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