

Dansk Ejendoms Management A/S

Vestre Kongevej 4-6, 8260 Viby J

CVR-nr. 14 62 67 86



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20-10 2017

Som dirigent:





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Dansk Ejendoms Management A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. oktober 2017

Direktion:



Frantz Longhi

Bestyrelse:



Gorm Himmer
formand



Frantz Longhi



Keld Erik Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dansk Ejendoms Management A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendoms Management A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

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 årsregnskabet". 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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

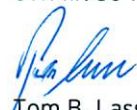
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aarhus, den 20. oktober 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor



Henry Vesterholm
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Dansk Ejendoms Management A/S
Adresse, postnr., by	Vestre Kongevej 4-6, 8260 Viby J
CVR-nr.	14 62 67 86
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. maj 2016 - 30. april 2017
Telefon	87 34 06 00
Bestyrelse	Gorm Himmer, formand Frantz Longhi Keld Erik Sørensen
Direktion	Frantz Longhi
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, med henblik på udlejning.

Det har derudover været en særlig hensigt at sikre ejendomme for fremtiden herunder især fredede ejendomme som har haft historisk betydning for designvirksomheden Kähler, som koncernen erhvervede i 2008.

F.eks. har selskabet overtaget det fredede "Grå Hus i Carlsbergbyen", det fredede "Centralhotel i Odder", Kählers historiske værksteder på Kählersbakken i Næstved, som er blevet gennemgribende renoveret, restaurantejendommen "Kähler Villa Dining", ejendommen med Kählers Flagskibsbutik i Aarhus samt markant ejendom centralt i København overfor Magasin. I alle tilfældene med henblik på at fremhæve Kählers historiske arv og skabe det særlige Kähler Univers, som koncernen har succes med. De nævnte fredede bygninger er f.eks. udsmykket af datidens Kähler-kunstnere - i samarbejde med datidens bedste arkitekter. Selskabets erhvervelse af disse ejendomme sikrer dels ejendommens kvalitetsmæssige renovering, og skaber samtidig opmærksomhed og journalistisk interesse om den særlige "Kähler-historie" og det særlige "Kähler Univers". Omtalen og opmærksomheden omkring de nævnte "Kähler-ejendomme" i offentlighed og medier har medvirket til fokus på Kählers historie med positiv effekt på design-kundernes oplevede værdi af Kählers brand - og ultimativt omsætning og prissætning af Kählers designprodukter.

Dansk Ejendoms Management A/S er en del af Danish Management Group A/S.

Dansk Ejendoms Management A/S ejer - udover ovennævnte ejendomme - blandt andet koncernens hovedsæde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 371.367 kr. mod et underskud på -2.079.164 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på 234.642.934 kr.

Resultatet er tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret 2016/17 foretaget en kapitalforhøjelse på 110 mio. kr.

Der forventes et positivt resultat i 2017/18.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017
Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	17.397.545	10.729.615
2	Personaleomkostninger	-5.502.337	-3.264.620
6	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.946.350	-3.574.519
	Resultat før finansielle poster	7.948.858	3.890.476
3	Finansielle indtægter	20.039	27.701
4	Finansielle omkostninger	-7.508.122	-6.402.965
	Resultat før skat	460.775	-2.484.788
5	Skat af årets resultat	-89.408	405.624
	Årets resultat	371.367	-2.079.164
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	371.367	-2.079.164
		371.367	-2.079.164

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	452.641.879	245.650.972
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.270.034	2.202.597
	Indretning af lejede lokaler	12.057.553	901.475
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	74.062.594	50.964.951
		<u>545.032.060</u>	<u>299.719.995</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	207.864
		<u>0</u>	<u>207.864</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>545.032.060</u>	<u>299.927.859</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	81.284	27.189
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	92.221
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	18.565	4.338
	Tilgodehavende selskabsskat	338.056	179.115
	Andre tilgodehavender	2.535.693	2.417.223
	Periodeafgrænsningsposter	677.783	605.481
		<u>3.651.381</u>	<u>3.325.567</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>12.545.033</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.651.381</u>	<u>15.870.600</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>548.683.441</u></u>	<u><u>315.798.459</u></u>

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	1.300.000	1.100.000
	Overkurs ved emission	0	0
	Reserve for opskrivninger	101.876.386	10.961.991
	Overført resultat	131.466.548	21.557.381
	Egenkapital i alt	234.642.934	33.619.372
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	27.983.918	1.969.500
	Hensatte forpligtelser i alt	27.983.918	1.969.500
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	225.771.541	173.560.065
	Gæld til banker	9.044.003	0
		234.815.544	173.560.065
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.647.617	5.208.432
	Gæld til banker	5.000.676	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	13.724.312
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.827.934	2.553.760
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.565.165	69.212.467
	Anden gæld	10.979.809	14.938.216
	Periodeafgrænsningsposter	1.219.844	1.012.335
		51.241.045	106.649.522
	Gældsforpligtelser i alt	286.056.589	280.209.587
	PASSIVER I ALT	548.683.441	315.798.459

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Renterisici
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	1.100.000	0	10.961.991	21.557.381	33.619.372
Kapitalforhøjelse	200.000	109.800.000	0	0	110.000.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	0	371.367	371.367
Overført fra overkurs ved emission	0	-109.800.000	0	109.800.000	0
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	0	397.103	-397.103	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	134.903	134.903
Årets opskrivning	0	0	90.517.292	0	90.517.292
Egenkapital 30. april 2017	1.300.000	0	101.876.386	131.466.548	234.642.934

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendoms Management A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. maj 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har væsentlige restværdier på grunde og bygninger. Ændringen er foretaget i regnskabsåret, som en ændring af regnskabsmæssige skøn uden tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for virksomheden udgør en forøgelse af året resultat efter skat med 1.277 t.kr. Balancesummen og egenkapitalen pr. 30. april 2017 forøges med 1.277 t.kr.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør årets lejeindtægter fra ejendommene.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Danish Management Group A/S' danske virksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Danish Management Group A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse ved opskrivning til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Driftsmidler og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen eller dagsværdi med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og øvrige restværdier vedrørende ejendomme.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger:	
Fundament og mursten	100 år
Tagkonstruktion	30-50 år
Vinduer/Døre	25-50 år
Installationer	20-30 år

Driftsmidler	5-10 år
Indretning af lejede lokaler	20 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Der fastsættes udover grunde ingen restværdier, når der ikke er planer om afståelse. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning, hvilket alene er tilfældet når der er planer om afhændelse.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter ejendomme, som er under op- eller ombygning. Ejendommene måles ved første indregning til kostprisen, som omfatter løn-, materiale-, finansieringsomkostninger m.v., der er direkte henførbare til ejendommen.

Grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Dagsværdi opgøres med en afkastbaseret cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi med et givet afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom med udgangspunkt i oplyste afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende selskabsskat" eller skyldig selskabsskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.	2016/17	2015/16
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	4.594.924	2.539.773
Pensioner	665.197	430.105
Andre omkostninger til social sikring	75.886	33.640
Andre personaleomkostninger	166.330	261.102
	<u>5.502.337</u>	<u>3.264.620</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>10</u>	<u>6</u>

Selskabets lønninger har i regnskabsåret været 4.595 t.kr. (2015/16: 2.540 t.kr.), hvoraf 3.934 t.kr. (2015/16: 1.872 t.kr.) er aktiveret under ejendomsprojekter.

kr.	2016/17	2015/16
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	18.696	23.398
Renteindtægter i øvrigt	0	4.203
Valutakursgevinst	1.343	100
	<u>20.039</u>	<u>27.701</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.552.717	2.096.606
Renteomkostninger i øvrigt	5.708.096	4.102.399
Valutakurstab	0	312
Andre finansielle omkostninger	247.309	203.648
	<u>7.508.122</u>	<u>6.402.965</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-376.105	-338.924
Årets regulering af udskudt skat	483.900	-66.700
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-18.387	0
	<u>89.408</u>	<u>-405.624</u>

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. maj 2016	244.894.441	5.274.554	901.475	50.964.951	302.035.421
Tilgang i årets løb	77.022.129	5.333.033	11.500.580	39.447.499	133.303.241
Afgang i årets løb	0	-92.637	0	0	-92.637
Overførsel fra andre poster	16.349.856	0	0	-16.349.856	0
Kostpris 30. april 2017	338.266.426	10.514.950	12.402.055	74.062.594	435.246.025
Opskrivninger 1. maj 2016	14.562.941	0	0	0	14.562.941
Årets opskrivning	116.047.810	0	0	0	116.047.810
Opskrivninger 30. april 2017	130.610.751	0	0	0	130.610.751
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	13.806.410	3.071.957	0	0	16.878.367
Årets afskrivninger	2.428.888	1.172.959	344.502	0	3.946.349
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	16.235.298	4.244.916	344.502	0	20.824.716
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	452.641.879	6.270.034	12.057.553	74.062.594	545.032.060
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2017, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	325.149.287	0	0	0	
Heraf indregnede renter	321.106	0	0	3.361.969	

Af årets opskrivning på 116.047.810 kr. vedrører de 34.467.771 kr. materielle anlægsaktiver under udførelse.

kr.	2016/17	2015/16
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 1.300 stk. a nom. 1.000,00 kr.	1.300.000	1.100.000
	<u>1.300.000</u>	<u>1.100.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Saldo primo	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	200.000	0	0	100.000	0
	<u>1.300.000</u>	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>	<u>1.000.000</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 212.051 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Danish Management Group A/S-koncernen. Som hel-ejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeoplyttelse med i alt 6.174 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktperiode på 8 år.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 231.744 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 432.392 t.kr.

Der er i forbindelse med låneoptagelse stillet sikkerhed overfor realkreditinstitut samt øvrige på i alt 31.590 t.kr.

11 Renterisici

Som led i sikringen af indregnede og ikke indregnede transaktioner anvender selskabet sikringsinstrumenter i form af renteswap.

Sikringen af transaktioner omfatter væsentligst gældsforpligtelser.

Til afdækning af renterisici er der indgået renteswap, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger. Den beregningsmæssige hovedstol udgør 12.941 t.kr. og dagsværdien pr. 30. april 2017 udgør -2.796 t.kr., mens værdireguleringen foretaget over virksomhedens egenkapital udgør -135 t.kr.

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Danish Management Group A/S	Vestre Kongevej 4-6, 8260 Viby J	Danish Management Group A/S

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Danish Management Group A/S	Vestre Kongevej 4-6, 8260 Viby J