
Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS

Stu­di­es­træ­de 61, 1554 Kø­ben­havn V

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 20 40 95 84

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

Ib Yde
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 10

Den uafhængige revisors erklæringer 11

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 13

Hoved- og nøgletal 14

Ledelsesberetning 15

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 16

Balance 30. september 17

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 19

Noter til årsregnskabet 20

Regnskabspraksis 28

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. december 2016

Direktion

Claus Henrik Hildebrandt

Bestyrelse

Jørgen Henrik Hildebrandt
formand

Aase Hildebrandt

Dorte Hildebrandt

Claus Henrik Hildebrandt

Ib Yde

Lene Hammer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og koncernregnskabet.

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 og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

København, den 12. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor

René Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS Studiestræde 61 1554 København V CVR-nr.: 20 40 95 84 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Jørgen Henrik Hildebrandt, formand Aase Hildebrandt Dorte Hildebrandt Claus Henrik Hildebrandt Ib Yde Lene Hammer
Direktion	Claus Henrik Hildebrandt
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Resultat af ordinær primær drift	28.063	9.853
Resultat før finansielle poster	28.063	9.853
Resultat af finansielle poster	874	717
Årets resultat	22.489	8.465
Balance		
Balancesum	189.190	169.907
Egenkapital	119.338	105.799
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	28.306	11.071
- investeringsaktivitet	1.243	-7.782
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-2.415	-823
- finansieringsaktivitet	-10.403	-16.263
Årets forskydning i likvider	19.147	-12.975
Antal medarbejdere	41	38
Nøgletal i %		
Afkastningsgrad	14,8%	5,8%
Soliditetsgrad	63,1%	62,3%
Forrentning af egenkapital	20,0%	8,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er via datterselskaber at foretage investering i ejendomme og værdipapirer samt hoteldrift.

Koncernoversigt

Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS-koncernen er etableret i regnskabsåret 2013/14 og består af:

	<u>Ejerandel</u>	<u>Stemmeandel</u>
Ascot Hotel ApS	100 %	100 %
H.H. Ejendomsinvest ApS	100 %	100 %

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 22.488.606, og koncernens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 119.337.789.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		45.159.884	26.839.942	-112.729	-96.125
Personaleomkostninger	2	-14.775.028	-14.311.136	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-2.322.192	-2.676.237	0	0
Resultat før finansielle poster		28.062.664	9.852.569	-112.729	-96.125
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	0	0	20.953.344	7.012.985
Finansielle indtægter	4	2.197.377	2.314.154	2.167.499	2.226.863
Finansielle omkostninger	5	-1.323.576	-1.597.140	-88.220	-233.208
Resultat før skat		28.936.465	10.569.583	22.919.894	8.910.515
Skat af årets resultat	6	-6.447.859	-2.104.981	-431.288	-445.913
Årets resultat		22.488.606	8.464.602	22.488.606	8.464.602

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	7.000.000
Overført resultat	12.488.606	1.464.602
	22.488.606	8.464.602

Balance 30. september

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2015/16 DKK	2014/15 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Goodwill		450.000	562.500	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	450.000	562.500	0	0
Grunde og bygninger		88.831.179	87.957.467	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.111.669	2.767.538	0	0
Indretning af lejede lokaler		1.347.846	1.360.280	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	92.290.694	92.085.285	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	62.439.268	50.435.849
Andre tilgodehavender	10	57.200.413	55.323.139	57.200.413	55.323.139
Finansielle anlægsaktiver		57.200.413	55.323.139	119.639.681	105.758.988
Anlægsaktiver		149.941.107	147.970.924	119.639.681	105.758.988
Varebeholdninger		105.000	105.000	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.235.223	5.544.145	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	630.043
Andre tilgodehavender, omsætningsaktiv		4.561.567	10.750.332	4.561.536	4.976.141
Udskudt skatteaktiv		445.371	388.759	0	0
Selskabsskat		2.713	613.470	2.713	613.470
Periodeafgrænsningsposter		6.973.698	3.755.582	50.000	0
Tilgodehavender		19.218.572	21.052.288	4.614.249	6.219.654
Værdipapirer		9.094	14.710	0	0
Likvide beholdninger		19.916.318	763.863	0	0
Omsætningsaktiver		39.248.984	21.935.861	4.614.249	6.219.654
Aktiver		189.190.091	169.906.785	124.253.930	111.978.642

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16 DKK	2014/15 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		300.000	300.000	300.000	300.000
Overført resultat		109.037.789	98.499.108	109.037.789	98.499.108
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	7.000.000	10.000.000	7.000.000
Egenkapital	11	119.337.789	105.799.108	119.337.789	105.799.108
Hensættelse til udskudt skat		7.943.045	7.458.409	0	0
Hensatte forpligtelser		7.943.045	7.458.409	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		30.250.287	31.947.227	0	0
Selskabsskat		760.210	1.734.066	0	445.913
Langfristede gældsforpligtelser	12	31.010.497	33.681.293	0	445.913
Gæld til realkreditinstitutter	12	1.697.729	1.690.227	0	0
Kreditinstitutter		4.837.785	5.614.395	4.837.785	5.031.026
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.491.385	1.922.249	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.558.653	2.915.206	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	629.969
Selskabsskat		4.304.960	572.534	1.980	0
Anden gæld		10.966.557	7.871.768	76.376	72.626
Periodeafgrænsningsposter		4.041.691	2.381.596	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		30.898.760	22.967.975	4.916.141	5.733.621
Gældsforpligtelser		61.909.257	56.649.268	4.916.141	6.179.534
Passiver		189.190.091	169.906.785	124.253.930	111.978.642
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13				
Nærtstående parter og ejerforhold	14				

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern	
		2015/16 DKK	2014/15 DKK
Årets resultat		22.488.606	8.464.602
Reguleringer	15	7.896.250	4.064.204
Ændring i driftskapital	16	-1.788.279	712.099
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		28.596.577	13.240.905
Renteindbetalinger og lignende		2.194.761	2.314.220
Renteudbetalinger og lignende		-384.460	-1.597.204
Pengestrømme fra ordinær drift		30.406.878	13.957.921
Betalt selskabsskat		-2.100.529	-2.890.714
Andre reguleringer		0	3.471
Pengestrømme fra driftsaktivitet		28.306.349	11.070.678
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.415.102	-823.329
Udlån		-1.877.274	-10.511.554
Modtagne afdrag		5.535.412	3.552.528
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		1.243.036	-7.782.355
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.625.936	-1.707.607
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-776.610	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-15.670.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	5.614.395
Betalt udbytte		-7.000.000	-4.500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-10.402.546	-16.263.212
Ændring i likvider		19.146.839	-12.974.889
Likvider 1. oktober		778.573	13.753.462
Likvider 30. september		19.925.412	778.573
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		19.916.318	763.863
Værdipapirer		9.094	14.710
Likvider 30. september		19.925.412	778.573

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	21.065.844	7.125.485
Afskrivning af goodwill	-112.500	-112.500
	20.953.344	7.012.985

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	13.736.206	13.234.993	0	0
Pensioner	737.630	693.780	0	0
Andre omkostninger til social sikring	283.749	341.956	0	0
Andre personaleomkostninger	17.443	40.407	0	0
	14.775.028	14.311.136	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	41	38	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	112.500	112.500	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.209.692	2.550.737	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	0	13.000	0	0
	2.322.192	2.676.237	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16 DKK	2014/15 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
4 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	-66	0	0
Andre finansielle indtægter	2.197.377	2.314.220	2.167.499	2.226.863
	2.197.377	2.314.154	2.167.499	2.226.863
5 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	1.323.576	1.597.140	88.220	233.208
	1.323.576	1.597.140	88.220	233.208
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	6.044.457	2.448.924	431.288	445.913
Årets udskudte skat	428.024	-340.943	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-24.622	-3.000	0	0
	6.447.859	2.104.981	431.288	445.913

Noter til årsregnskabet

7 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill DKK
Kostpris 1. oktober	1.125.000
	<u>1.125.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	562.500
Årets afskrivninger	112.500
	<u>675.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>450.000</u>
Afskrives over	<u>10 år</u>

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. oktober	106.920.655	8.716.171	3.568.976
Tilgang i årets løb	1.872.800	172.000	370.300
Kostpris 30. september	<u>108.793.455</u>	<u>8.888.171</u>	<u>3.939.276</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	18.963.188	5.948.633	2.208.696
Årets afskrivninger	999.088	827.869	382.734
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>19.962.276</u>	<u>6.776.502</u>	<u>2.591.430</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>88.831.179</u>	<u>2.111.669</u>	<u>1.347.846</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 111.500.000.

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	103.369.107	103.369.107
Kostpris 30. september	103.369.107	103.369.107
Værdireguleringer 1. oktober	-52.933.258	-55.482.934
Årets resultat	21.065.844	7.125.485
Udbytte til moderselskabet	-7.000.000	-4.000.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	-1.949.925	-463.309
Afskrivning på goodwill *)	-112.500	-112.500
Værdireguleringer 30. september	-40.929.839	-52.933.258
Regnskabsmæssig værdi 30. september	62.439.268	50.435.849

*) Koncerngoodwill ved erhvervelsen af Ascot Hotel ApS afskrives over 10 år og udgør pr. 30. september 2016 TDKK 450.

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
H. H. Ejendomsinvest ApS	København	500.000	100%	42.086.732	6.003.288
Ascot Hotel ApS	København	200.000	100%	19.902.531	15.062.556

10 Andre tilgodehavender, omsætningsaktiv

Af de samlede tilgodehavender MDKK 57,2 forfalder MDKK 9 på anfordring og resten, når likviditeten hos låntager tillader det.

Noter til årsregnskabet

11 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	300.000	98.499.108	7.000.000	105.799.108
Betalt ordinært udbytte	0	0	-7.000.000	-7.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.949.925	0	-1.949.925
Årets resultat	0	12.488.606	10.000.000	22.488.606
Egenkapital 30. september	300.000	109.037.789	10.000.000	119.337.789

Moderselskab

Egenkapital 1. oktober	300.000	98.499.108	7.000.000	105.799.108
Betalt ordinært udbytte	0	0	-7.000.000	-7.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.949.925	0	-1.949.925
Årets resultat	0	12.488.606	10.000.000	22.488.606
Egenkapital 30. september	300.000	109.037.789	10.000.000	119.337.789

Selskabskapitalen består af 300 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16 DKK	2014/15 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	23.437.720	25.195.589	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.812.567	6.751.638	0	0
Langfristet del	30.250.287	31.947.227	0	0
Inden for 1 år	1.697.729	1.690.227	0	0
	31.948.016	33.637.454	0	0

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pantebreve på i alt TDKK 39.349, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	88.721.024	87.957.467	0	0
--	------------	------------	---	---

Eventualforpligtelser

Der påhviler koncernen huslejeforpligtelse på ca. MDKK 21 (2014/15: MDKK 20) i uopsigelighedsperioden.

Noter til årsregnskabet

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Claus Holding ApS
Stu­diestræde 61
1554 København V

Dorte Funder Holding ApS
Stu­diestræde 61
1554 København V

Lene Holding ApS
Stu­diestræde 61
1554 København V

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-2.197.377	-2.314.154
Finansielle omkostninger	1.323.576	1.597.140
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	2.322.192	2.676.237
Skat af årets resultat	6.447.859	2.104.981
	7.896.250	4.064.204
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-4.255.842	819.910
Ændring i leverandører m.v.	2.467.563	-107.811
	-1.788.279	712.099

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Ejendomsselskabet af 1/10 1997 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.

Regnskabspraksis

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger. Ligeledes reguleres ændringen i betingede vederlag i værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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 årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger m.v.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

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:

Bygninger	op til 100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill). Koncerngoodwill afskrives over 10 år.

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

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

Regnskabspraksis

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

Regnskabspraksis

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$