

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Jens Schirmer Holding ApS

Hjortholmsvej 5
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport og koncernårsrapport 1/10 2016 - 30/9 2017

21. regnskabsår

CVR-nr : 21 11 76 41

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 2. februar 2018
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Jens Schirmer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning - moderselskab og koncern	7
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	9
Resultatopgørelse for året 1/10 2016 - 30/9 2017 - moderselskab	14
Balance pr. 30. september 2017 - moderselskab	15
Noter til årsregnskabet - moderselskab	17
Anvendt regnskabspraksis - koncern	20
Resultatopgørelse for året 1/10 2016 - 30/9 2017 - koncern	27
Balance pr. 30. september 2017 - koncern	28
Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2017 - koncern	30
Noter til årsregnskabet - koncern	31
Pengestrømsopgørelse - koncern	37

Selskabsoplysninger

Moderselskab

Navn: Jens Schirmer Holding ApS
Hjortholmsvej 5
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 21 11 76 41

Regnskabsår: 1/10 2016 - 30/9 2017

Direktion

Jens Schirmer

Revisor

Revidata registrerede revisorer A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

Erklæringsgivende

revisor: Michel Mandrup

Selskaber i koncernen

Jens Schirmer Holding ApS, Kgs. Lyngby, 100% (moderselskabet)
Jens Schirmer A/S, Kgs. Lyngby, 61%
EJC Retail A/S, København K, 100%
Boomerang Danmark ApS, Kgs. Lyngby, 100%
Greeth ApS, København K, 20,5%

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/10 2016 - 30/9 2017, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet og koncernårsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og pengestrømsopgørelse. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet og koncernårsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver og den finansielle stilling og resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten og koncernregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 2. februar 2018
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Jens Schirmer
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jens Schirmer Holding ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet og koncernårsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet og koncernårsregnskabet for Jens Schirmer Holding ApS for regnskabsåret 1/10 2016 - 30/9 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis for såvel selskabet som koncernen samt egenkapitalopgørelse og pengestrømsopgørelse for koncernen. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens egenkapital og pengestrømme for regnskabsåret 1/10 2016 - 30/9 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 og koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet og koncernregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet og koncernregnskabet, som beskriver at værdiansættelsen af selskabets og koncernens investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte forhold.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Særlige forhold" i regnskabet og koncernregnskabet, som beskriver særlige transaktioner i selskabet og koncernen. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernårsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets og koncernens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet og koncernårsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet og koncernen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernårsregnskabet 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 og koncernårsregnskabet.

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 og koncernårsregnskabet, 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 og koncernens 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.
- * Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet og koncernårsregnskabet 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 og koncernens 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 og koncernårsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet og koncernen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet og koncernårsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet og koncernårsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet og koncernårsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet og koncernårsregnskabet 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 koncernårsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby den 2. februar 2018
Underskrevet elektronisk, se bagerste side
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er salg af tøjmærket "Gant" og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret haft fremgang i salget på 19% i forhold til sidste år. Der har endvidere været fuld fokus på omkostningerne, hvilket har resulteret i en fremgang i resultat før afskrivninger på 40% til kr. 12.975.343. Dette er yderst tilfredsstillende og overstiger forventningerne til året.

Dog har der været uventede nedskrivninger på unoterede værdipapirer på kr. 4.441.072. Nedskrivningen på værdipapirer er en enkeltstående hændelse der ikke vil påvirke de kommende år.

Årets resultat for koncernen udgør kr. 2.815.424. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 106.430.539 og en egenkapital på kr. 50.665.435.

Ledelsens vurdering er at udover nedskrivningen på værdipapirer er det endelige resultat tilfredsstillende.

I forhold til den seneste offentliggjorte årsrapport har resultatet udviklet sig som forventet.

Den forventede udvikling

Koncernen har udvidet samarbejdet med eksisterende kunder samt opstartet nye samarbejdsaftaler, hvilket vil påvirke salget positivt. Endvidere er der fortsat fokus på omkostningerne.

Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2017/2018 er et stigende resultat før afskrivninger samt endeligt resultat.

Særlige risici

Ledelsen vurderer, at virksomheden ikke er påvirket af særlige risici udover de almindeligt forekommende risici i branchen.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der har ikke været forsknings- og udviklingsaktiviteter i regnskabsåret 2016/2017. Dette forventes heller ikke i regnskabsåret 2017/2018.

Eksternt miljø

Koncernen er ikke underlagt særlige miljøforhold. Dog er koncernens målsætning at minimere miljøbelastningen på nære omgivelser.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af koncernens økonomiske stilling pr. 30. september. 2017.

Hoved og nøgletal for koncernen:

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	28.715.626	24.275.410	14.012.324	20.970.939	22.261.113
Resultat af ordinær primær drift	11.517.439	6.624.551	-7.733.723	2.784.711	4.714.486
Resultat af finansielle poster	6.191.617	2.058.786	1.915.182	2.711.535	1.776.815
Ordinært resultat før skat	5.325.819	-1.903.785	-8.061.922	2.444.171	3.779.639
Årets resultat	2.815.424	-2.961.671	-8.556.239	2.390.252	3.328.863
Balance					
Balancesum	106.430.539	111.903.489	127.170.568	137.707.118	139.343.274
Investeringer i					
materielle anlægsaktiver	48.800	1.161.560	1.952.112	1.013.204	1.469.211
Egenkapital	50.665.435	61.522.035	75.034.873	83.716.691	81.919.577
Realkredit/bankgæld	29.476.929	34.062.822	35.137.470	37.052.180	39.866.691
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	47,60%	54,98%	59,00%	60,79%	58,79%
Egenkapitalsforrentning	10,51%	-3,09%	-10,74%	2,92%	4,61%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad: Egenkapital ultimo x 100 / aktiver i alt, ultimo.

Egenkapitalforrentning: Resultat efter finansielle poster / egenkapital x 100.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Prioritetsgæld, bankgæld og pengekreditorer var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette er nu indregnet under ”Gæld til kreditinstitutter”.

Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender eller under gæld. Dette indregnes nu under ”Andre tilgodehavender” eller ”Anden gæld”. Gæld opdeles i balancen nu som langfristet og kortfristet gæld. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

Størrelsesgrænser

Der blev i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2015/2016 valgt at førtidsimplementere dette forhold systematisk og konsekvent.

Ekstraordinært udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at ekstraordinært udbytte i år og fremover vises i resultatdisponeringen. Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb, vises i tilknytning til resultatdisponeringen.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Der er ikke vist sammenligning for resultatdisponeringen, og ændringen har således ikke har nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen eller resultatet.

Materielle/immaterielle aktiver – afskrivning – revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at immaterielle og materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i år, og sammenligningstallene er som følge af bestemmelserne i overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo er forbedret med kr. 0, og resultatet 2016/2017 er forbedret med kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er forværret med t.kr. 0. Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af andre driftsindtægter, andre driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter udbytte, hensættelse til tab på tilgodehavender samt værdireguleringer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern.

Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Kontorejendomme

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	kr. 1.600 - kr. 1.700	5,80%

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbytte indregnes i resultatopgørelsen på deklarerings tidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter finansielle kontrakter. Værdiregulering foretages i egenkapitalen.

**Resultatopgørelse
for året 1/10 2016 - 30/9 2017
moderselskab**

<u>Note</u>	2016/2017	2015/2016
Bruttofortjeneste	567.211	979.283
Resultat før afskrivninger	567.211	979.283
Andre driftsomkostninger	-118.600	-126.587
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	846	10.755
Resultat af primær drift	449.457	863.451
13 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.917.020	0
1 Finansielle indtægter	1.637.483	1.344.278
2,13 Finansielle omkostninger	-5.032.950	-7.449.279
Resultat før skat	-5.863.030	-5.241.550
Skat af årets resultat	-486.347	-112.246
Årets resultat	-6.349.377	-5.353.796
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	105.800	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	103.400	102.000
Overført resultat	-6.558.577	-5.455.796
Disponeret i alt	-6.349.377	-5.353.796

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 30. september 2017**

moderselskab

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	15.500.000	15.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	15.500.000	15.500.000
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	21.449.786	21.449.786
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	4.441.072
Finansielle anlægsaktiver i alt	21.449.786	25.890.858
Anlægsaktiver i alt	36.949.786	41.390.858
3 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.298.820	28.483.889
Andre tilgodehavender	6.314.919	6.392.188
Tilgodehavender i alt	39.613.739	34.876.077
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	688.721	698.714
Likvide beholdninger i alt	688.721	698.714
Omsætningsaktiver i alt	40.302.460	35.574.791
Aktiver i alt	77.252.246	76.965.649

Balance - Passiver
pr. 30. september 2017
moderselskab

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Egenkapital		
4 Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	0
5 Overført resultat	52.202.461	58.569.664
6 Forslag til udbytte	105.800	0
Egenkapital i alt	52.433.261	58.694.664
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	2.220.674	2.066.947
Hensatte forpligtigelser i alt	2.220.674	2.066.947
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	5.971.490	7.917.706
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	272.888	265.171
Gæld til tilknyttede virksomheder	206.734	697.938
8 Anden gæld	6.419.268	1.033.424
Periodeafgrænsning	526.456	717.829
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	13.396.836	10.632.068
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.836.082	2.836.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.600.058	2.268.493
9 Anden gæld	3.608.297	412.133
Periodeafgrænsningsposter	36.038	5.344
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	9.201.475	5.571.970
Gældsforpligtigelser i alt	22.598.311	16.204.038
Passiver i alt	77.252.246	76.965.649
10 Sikkerheder og pantsætninger		
11 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
12 Usikkerhed ved indregning og måling		
13 Særlige forhold		

Noter til årsregnskabet moderselskab

2016/2017

Note

1 Finansielle indtægter	Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 1.370.	
2 Finansielle omkostninger	Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 33.	
3 Omsætningssaktiver	I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 33.299 efter 1 år.	
4 Selskabskapital	Anpartskapital, primo	125.000
	Selskabskapital i alt	125.000
5 Overført resultat	Overført resultat, primo	58.569.665
	Værdiregulering finansielle kontrakter	191.373
	Årets overførte resultat	-6.558.577
	Overført resultat i alt	52.202.461
6 Forslag til udbytte	Betalt udbytte	-103.400
	Forslag til udbytte i regnskabsåret	105.800
	Ekstraordinært udbytte	103.400
	Forslag til udbytte i alt	105.800
7 Langfristede gældsforpligtigelser	Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 5.495.	
8 Anden gæld	Kr. 6.419.268, heraf udgør selskabsskat kr. 1.832.147.	
	Selskabsskat, primo	178.675
	Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-178.675
	Skat af årets resultat	332.620
	Skat af årets resultat, tilknyttede virksomheder	1.583.527
	Betalt ordinær a'contoskat	-84.000
	Selskabsskat i alt	1.832.147

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
9 Anden gæld	
Kr. 3.608.297, heraf udgør selskabsskat kr. 0.	
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	178.675
Regulering af tidligere års skat	-178.675
Selskabsskat i alt	<u><u>0</u></u>

10 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 6.062 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 15.500.

Til sikkerhed for samlet gæld til pengeinstitut for selskabet og datterselskabet Jens Schirmer A/S i alt t.kr. 23.407 er der deponeret ejerpantebrev på nom. 1.500.000 med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 15.500.

Selskabet har afgivet indeståelseserklæring vedrørende datterselskaberne; EJC Retail A/S, Jens Schirmer A/S og Boomerang Danmark ApS.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskaberne Jens Schirmer A/S og EJC Retail A/S' bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 21.657.

Tredjemand har stillet sikkerhed overfor selskabets bankmellemværende.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut herunder finansielle kontrakter hvor gælden pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 525 er der deponeret indlånskonto med indestående på t.kr. 680.

11 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 1.832. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har et skatteaktiv iht. ABL der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 1.599.

Noter til årsregnskabet moderselskab

2016/2017

Note

12 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

13 Særlige forhold

I regnskabsposten "Finansielle omkostninger" er der indregnet tab på noterede værdipapirer på t.kr. - 4.441, hvilket anses som et væsentligt forhold.

I regnskabsposten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" er der indregnet et forventet tab på tilgodehavender i tilknyttede virksomheder t.kr. -8.300. Endvidere er der indregnet tab på værdiregulering af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på t.kr. -3.157. Disse anses som væsentlige forhold.

Anvendt regnskabspraksis - koncern

Regnskabsgrundlag

Koncernårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i koncernens opstilling af koncernårsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Prioritetsgæld, bankgæld og pengekreditorer var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette er nu indregnet under ”Gæld til kreditinstitutter”.

Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender eller under gæld. Dette indregnes nu under ”Andre tilgodehavender” eller ”Anden gæld”. Gæld opdeles i balancen nu som langfristet og kortfristet gæld. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

Størrelsesgrænser

Regnskabspraksis er ændret som en konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven, idet dette nu kræves i lovgivningen. Opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænser udgøres nu af nettoomsætningen, tillagt finansielle indtægter og investeringsindtægter. Tidligere blev opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænserne, udgjort af nettoomsætningen alene. Sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen ultimo. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet i regnskabet.

Ekstraordinært udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at ekstraordinært udbytte i år og fremover vises i resultatdisponeringen. Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb, vises i tilknytning til resultatdisponeringen.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Der er ikke vist sammenligning for resultatdisponeringen, og ændringen har således ikke har nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen

Materielle aktiver – afskrivning – revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis - koncern

Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er forværret med t.kr. 0. Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder, som kontrolleres af modervirksomheden, som fremgår af side 2. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktivernes præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatdisponeringen i tilknytning til resultatopgørelsen og egenkapitalen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis - koncern

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmen optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Andre driftsindtægter omfatter fortjenester ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver. Nettoomsætningen oplyses ikke i koncernårsrapporten, jf. Årsregnskabslovens §101, stk. 2.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger samt refusioner.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis - koncern

Afskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Goodwill	20 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%
Indretning af lejede lokaler	5 - 10 år	0%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter værdireguleringer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis - koncern

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af koncernens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Afkastkrav/Bruttogleje:

Kontorejendomme

	Bruttogleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	kr. 1.600 - kr. 1.700	5,80%

Nettogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af koncernen betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis - koncern

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

Varebeholdningen måles til gennemsnitlig kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostpris for fremstillede færdigvarer omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Samtlige ukurante og langsomt omsættelige lagervarer nedskrives til forventet nettorealiseringsværdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis - koncern

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter finansielle kontrakter. Værdireguleringen foretages i egenkapitalen.

**Resultatopgørelse
for året 1/10 2016 - 30/9 2017
koncern**

<u>Note</u>	2016/2017	2015/2016
Bruttofortjeneste	28.715.626	24.275.410
1 Personaleomkostninger	-15.740.283	-15.017.666
Resultat før afskrivninger	12.975.343	9.257.744
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.458.753	-1.599.654
Andre driftsomkostninger	0	-1.044.299
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	846	10.755
Resultat af primær drift	11.517.436	6.624.546
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-6.469.545
Finansielle indtægter	374.208	508.372
16 Finansielle omkostninger	-6.565.825	-2.567.158
Resultat før skat	5.325.819	-1.903.785
Skat af årets resultat	-2.510.395	-1.057.886
Årets resultat	2.815.424	-2.961.671
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	105.800	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	103.400	102.000
Minoritetsinteressernes andel af resultat	4.169.880	2.688.729
Overført resultat	-1.563.656	-5.752.400
Disponeret i alt	2.815.424	-2.961.671

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 30. september 2017**

koncern

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
2,16 Goodwill	<u>21.603.951</u>	31.224.451
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>21.603.951</u>	31.224.451
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>15.500.000</u>	15.500.000
4 Indretning af lejede lokaler	<u>986.816</u>	1.423.880
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>695.596</u>	1.052.990
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.182.412</u>	17.976.870
Finansielle anlægsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>200.000</u>	4.641.072
Andre tilgodehavender	<u>2.418.920</u>	2.553.579
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.618.920</u>	7.194.651
Anlægsaktiver i alt	<u>41.405.283</u>	56.395.972
6 Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>23.624.574</u>	24.391.166
Forudbetaling for varer	<u>18.831</u>	1.067.992
Varebeholdninger i alt	<u>23.643.405</u>	25.459.158
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>31.152.290</u>	18.945.330
Andre tilgodehavender	<u>6.983.268</u>	7.608.218
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.108.203</u>	2.489.936
Tilgodehavender i alt	<u>40.243.761</u>	29.043.484
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>1.138.090</u>	1.004.878
Likvide beholdninger i alt	<u>1.138.090</u>	1.004.878
Omsætningsaktiver i alt	<u>65.025.256</u>	55.507.520
Aktiver i alt	<u>106.430.539</u>	111.903.492

**Balance - Passiver
pr. 30. september 2017
koncern**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Egenkapital		
7 Selskabskapital	125.000	125.000
8 Overført resultat	44.036.779	53.709.059
9 Forslag til udbytte	105.800	0
10 Minoritetsinteressernes andel egenkapital	6.397.856	7.687.976
Egenkapital i alt	50.665.435	61.522.035
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	4.345.142	3.750.894
Hensatte forpligtigelser i alt	4.345.142	3.750.894
Langfristede gældsforpligtigelser		
11 Gæld til kreditinstitutter	5.971.490	7.917.706
12 Anden gæld	6.419.268	0
Periodeafgrænsning	526.456	717.829
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	12.917.214	8.635.535
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	23.504.593	26.145.116
Modtagne forudbetalinger fra kunder	224.727	181.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.247.467	5.403.865
Anden gæld	5.809.854	6.069.007
Periodeafgrænsningsposter	1.716.107	195.510
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	38.502.748	37.995.028
Gældsforpligtigelser i alt	51.419.962	46.630.563
Passiver i alt	106.430.539	111.903.492
13 Sikkerheder og pantsætninger		
14 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
15 Usikkerhed ved indregning og måling		
16 Særlige forhold		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2017 - koncern

	Selskabs kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	Egenkapital moder- selskab	Egenkapital minoritets- interesser	Egen kapital i alt
I kr. 1.000						
Egenkapital primo - pr. 01.10.2016	125	53.709	-	53.834	7.688	61.522
Årets overførte resultat	0	-1.564	0	-1.564	0	-1.564
Værdiregulering finansiel kontrakt	0	191	0	191	0	191
Nedskrivning koncern goodwill	0	-8.300	0	-8.300	0	-8.300
Ekstraordinært udbytte	0	0	103	103	0	103
Betalt udbytte	0	0	-103	-103	0	-103
Forslag til udbytte	0	0	106	106	0	106
Årets resultatandele, min.int.	0	0	0	0	4.170	4.170
Udloddet udbytte, min.int.	0	0	0	0	-5.460	-5.460
Egenkapital ultimo - pr. 30.09.2017	125	44.036	106	44.267	6.398	50.665

Noter til koncernårsregnskabet - koncern

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	14.377.065
Pensioner	811.941
Andre omkostninger til social sikring	672.739
Refusioner	-121.462
Personaleomkostninger i alt	15.740.283
Vederlag til ledelsen udgør t.kr. 290.	
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 43.	
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	13.789.934
Pensioner	711.778
Andre omkostninger til social sikring	612.288
Refusioner	-96.334
Personaleomkostninger sidste år i alt	15.017.666
Vederlag til ledelsen udgør t.kr. 375.	
2 Goodwill	
Kostpris, primo	39.298.841
Afgang i årets løb	-1.200.000
Kostpris i alt	38.098.841
Af-/nedskrivninger, primo	-8.074.390
Af-/nedskrivninger, afhændet goodwill	525.000
Årets af-/nedskrivninger	-645.500
Årets af-/nedskrivninger, koncerngoodwill	-8.300.000
Afskrivninger i alt	-16.494.890
Goodwill i alt	21.603.951

Noter til koncernårsregnskabet - koncern

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
3 Investeringsejendomme	
Kostpris, primo	7.886.061
Kostpris i alt	<u>7.886.061</u>
Værdiregulering, primo	7.613.939
Værdireguleringer i alt	<u>7.613.939</u>
Investeringsejendomme i alt	<u><u>15.500.000</u></u>
4 Indretning af lejede lokaler	
Kostpris, primo	6.187.621
Tilgang i årets løb	48.800
Kostpris i alt	<u>6.236.421</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-4.763.741
Årets af-/nedskrivninger	-485.864
Afskrivninger i alt	<u>-5.249.605</u>
Indretning af lejede lokaler i alt	<u><u>986.816</u></u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris, primo	4.818.394
Afgang i årets løb	-335.750
Kostpris i alt	<u>4.482.644</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-3.765.409
Af-/nedskrivninger, afhændede andre anlæg	305.750
Årets af-/nedskrivninger	-327.389
Afskrivninger i alt	<u>-3.787.048</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u><u>695.596</u></u>
6 Omsætningsaktiver	
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 6.315 efter 1 år.	

Noter til koncernårsregnskabet - koncern

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
7 Selskabskapital	
Anpartskapital, primo	125.000
Selskabskapital i alt	125.000
8 Overført resultat	
Overført resultat, primo	53.709.059
Værdiregulering finansiell kontrakt	191.376
Årets overførte resultat	-1.563.656
Nedskrivning koncerngoodwill	-8.300.000
Overført resultat i alt	44.036.779
9 Forslag til udbytte	
Betalt udbytte	-103.400
Forslag til udbytte i regnskabsåret	105.800
Ekstraordinært udbytte	103.400
Forslag til udbytte i alt	105.800
10 Minoritetsinteressernes andel egenkapital	
Minoritetsinteressernes andel, primo	7.687.976
Årets overførte andel af minoritetsinteresser	4.169.880
Udbytte minoritetsinteresser, andel	-5.460.000
Minoritetsinteressernes andel egenkapital i alt	6.397.856
11 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 5.495.	
12 Anden gæld	
Kr. 6.419.268, heraf udgør selskabsskat kr. 1.832.147.	
Skat af årets resultat	1.916.147
Betalt ordinær a'contoskat	-84.000
Selskabsskat i alt	1.832.147

Noter til koncernårsregnskabet - koncern

2016/2017

Note

13 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 6.062 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 15.500.

Virksomhedspant:

Bankgæld t.kr. 21.669 er sikret virksomhedspant stort t.kr. 25.000 i følgende af selskabets aktiver med regnskabsmæssig værdi: varebeholdning t.kr. 7.349, debitorer t.kr. 41.942 og driftsmidler mv. t.kr. 683.

Til sikkerhed for samlet gæld til pengeinstitut for selskabet og datterselskabet Jens Schirmer A/S i alt t.kr. 23.407 er der deponeret ejerpantebrev på nom. 1.500.000 med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 15.500.

Tredjemand har stillet sikkerhed overfor selskabets bankmellemværende.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut herunder finansielle kontrakter hvor gælden pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 525 er der deponeret indlånskonto med indestående på t.kr. 680.

Noter til koncernårsregnskabet - koncern

2016/2017

Note

14 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/9 2020. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 145.

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/6 2018. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 315.

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/10 2017. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 166.

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/11 2018. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 63.

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/5 2018. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 288.

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/7 2020. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 521.

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/11 2017. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 8.

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/4 2018. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 27.

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/5 2020. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 103.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en årlig leje på t.kr. 8.499. Lejemålene kan til enhver tid opsiges med 3-6 måneders varsel.

Selskabet har et skatteaktiv iht. ABL der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 1.599.

15 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

Noter til koncernårsregnskabet - koncern

2016/2017

Note

16 Særlige forhold

I regnskabsposten "Finansielle omkostninger" er der indregnet tab på unoterede værdipapirer på t.kr. -4.441, hvilket anses som et væsentligt forhold.

I regnskabsposten "Goodwill" er der indregnet en forventet nedskrivning på goodwill på t.kr. -8.300, hvilket anses som et væsentligt forhold.

Pengestrømsopgørelse - koncern

I kr. 1.000

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Årets resultat	-1.354	-5.650
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	13.975	14.547
Ændring i driftskapital, se note	-6.975	-5.612
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster	5.646	3.285
Renteindbetalinger og lignende	374	508
Renteudbetalinger og lignende	-2.124	-2.567
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra ordinær drift	3.896	1.226
	<hr/>	<hr/>
Betalt selskabsskat	-84	-143
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	3.812	1.083
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Køb af materielle anlægsaktiver, driftsmidler	-49	-1.162
Salg af materielle anlægsaktiver, driftsmidler	1.060	1.010
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm til investeringsaktivitet	1.011	-152
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Provenu/Afdrag realkreditinstitutter, banklån	-2.945	-2.857
Køb aktier	0	0
Modtaget udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	-104	-102
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-3.049	-2.959
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Årets pengestrøm	1.774	-2.028
Likvider, primo	-22.304	-20.276
Likvider, ultimo	-20.530	-22.304
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernårsregnskabet's øvrige bestanddele.

Pengestrømsopgørelse - koncern

Pengestrømsopgørelse - reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v

I kr. 1.000	2016/2017	2015/2016
Andre finansielle indtægter	-374	-508
Andre finansielle omkostninger	6.566	2.567
Afskrivninger på anlægsaktiver	1.459	1.600
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-1	-11
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-355	683
Ændring af andele af minoritetsandele	4.170	9.158
Ændring i skat og udskudt skat	2.510	1.058
Andre reguleringer inkl. aktieregulering mv.	0	0
Reguleringer	13.975	14.547

Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

I kr. 1.000	2016/2017	2015/2016
Ændring i tilgodehavender	-11.201	-3.681
Ændring i varebeholdninger	1.816	-387
Ændring i gæld i øvrigt	2.410	-1.544
Ændring i driftskapital	-6.975	-5.612

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Schirmer

Ledelse og dirigent

På vegne af: Jens Schirmer Holding A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-632329568498

IP: 80.199.148.67

2018-02-02 14:10:57Z

NEM ID 

Michel Mandrup-Poulsen

Registreret revisor

På vegne af: Revidata A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.53.181

2018-02-02 14:26:59Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>