

Zakharuk ApS

Valby Langgade 229, 2500 Valby
CVR-nr. 27 64 78 39

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.11.16

Martin Erlund
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 18
Noter	19 - 25

Selskabet

Zakharuk ApS
Valby Langgade 229
2500 Valby
Hjemsted: Valby
CVR-nr.: 27 64 78 39

Direktion

Martin Lauge Faurschou Erlund

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Advokat

Henrik Hornsleth

Modervirksomhed

Zakharuk ApS

Dattervirksomheder

IM2 Ejendomsselskab af 5. juli 1999 ApS, Valby
Casablanca Bo & Erhverv ApS, Valby
PSCB Undervisning og Afklaring ApS, Valby
Ejendomsselskabet Nørager 13 ApS, Valby
Carolines Ejendomme af 5. juli 1999 ApS, Valby

Associeret virksomhed

Ejendomsselskabet af 8. marts 1992 A/S, Gentofte

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Zakharuk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 24. november 2016

Direktionen

Martin Lauge Faurschou Erlund

Til kapitalejeren i Zakharuk ApS

PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Zakharuk ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 24. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabet er moderselskab i en koncern, der, som hovedaktivitet, har erhvervet fast ejendom med henblik på udlejning til godkendt opholdssted for unge.

Koncernens ejendomsinvesteringer

Selskabet måler kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter den indre værdis metode. Visse af disse selskabers balance består primært af investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at der er en stabil prisudvikling på det københavnske ejendomsmarked. Primære begrundelser herfor er det fortsat lave renteniveau, samt den markante befolkningstilvækst i København. Begge parametre vurderes som meget stabile. Renteniveauet forventes fortsat lavt i flere år, og den tilvækst, som København oplever, har været undervejs i flere år og kan vurderes at fortsætte.

Ledelsen vurderer, at koncernens ejendomme er attraktivt beliggende med en opdeling, som giver en god og stabil indtjening. Ejendommene anvendes til udlejning til datterselskab, der driver godkendt bo- og opholdssted for unge med særlige behov. Den årlige vurdering af ejendommene sker med udgangspunkt i lejeniveau, beliggenhed og vedligeholdelsesstand, samt en fastsættelse af kapitaliseringsfaktor. Ledelsen tilstræber hermed en dagsværdi, som vurderes at være realistisk og rimelig.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 1.988.933 mod DKK 1.468.908 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.652.449.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Moderselskabet har indgået aftale om erhvervelse af en ejendom med overtagelse 1. oktober 2016.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet øvrige begivenheder, som vil kunne forrykke koncernens finansielle stilling væsentligt.

Note	Koncern		Moderselskab		
	2015/16 DKK	2014/15 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK	
	Nettoomsætning	28.025.994	26.326.753	60.000	59.999
	Andre driftsindtægter	0	150.000	0	0
	Indtægter i alt	28.025.994	26.476.753	60.000	59.999
	Andre eksterne omkostninger	-9.880.453	-8.894.461	-113.508	-98.574
	Bruttofortjeneste	18.145.541	17.582.292	-53.508	-38.575
1	Personaleomkostninger	-14.844.145	-13.514.059	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	3.301.396	4.068.233	-53.508	-38.575
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-623.303	-1.483.703	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.231.800	2.696.073	0	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-39.666	7.573	0	0
	Resultat af primær drift	3.870.227	5.288.176	-53.508	-38.575
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.670.020	1.570.974
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	637.972	193.993	637.972	193.993
2	Andre finansielle indtægter	131.918	243.023	140.547	229.047
3	Andre finansielle omkostninger	-1.946.658	-3.201.290	-509.499	-575.255
	Finansielle poster i alt	-1.176.768	-2.764.274	1.939.040	1.418.759
	Resultat før skat	2.693.459	2.523.902	1.885.532	1.380.184
4	Skat af årets resultat	-409.683	-602.774	103.402	88.724
	Årets resultat	2.283.776	1.921.128	1.988.934	1.468.908
	Minoritetsinteressers andel af årets resultat	-294.843	-452.220	0	0
	Moderselskabets andel af årets resultat	1.988.933	1.468.908	1.988.934	1.468.908

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.732.574	1.386.059
Overført resultat	256.360	82.849
I alt	1.988.934	1.468.908

AKTIVER		Koncern		Moderselskab	
		30.06.16 DKK	30.06.15 DKK	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	56.900.000	48.072.740	0	0
	Grunde og bygninger	1.669.945	2.044.179	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	703.934	497.073	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	100.000	0	100.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	59.373.879	50.613.992	100.000	0
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	19.289.579	18.194.980
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	2.750.192
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.269.272	631.299	1.269.272	631.299
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000	0	0	0
	Andre tilgodehavender	1.343.887	1.360.781	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.615.159	1.992.080	20.558.851	21.576.471
	Anlægsaktiver i alt	61.989.038	52.606.072	20.658.851	21.576.471
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.387	537.681	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.334.102	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	92.941	131.015
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	29.921
	Andre tilgodehavender	135.056	218.708	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	271.534	177.334	21.094	21.094
7	Tilgodehavender i alt	433.977	933.723	1.448.137	182.030
	Likvide beholdninger	6.243.576	9.939.025	122.026	557.902
	Omsætningsaktiver i alt	6.677.553	10.872.748	1.570.163	739.932
	Aktiver i alt	68.666.591	63.478.820	22.229.014	22.316.403

Note	PASSIVER				
	Koncern		Moderselskab		
	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK	
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Overkurs ved emission	131.091	131.091	131.091	131.091
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	13.986.614	12.254.040
	Overført resultat	15.396.358	13.407.425	1.409.745	1.153.385
8	Egenkapital i alt	15.652.449	13.663.516	15.652.450	13.663.516
9	Minoritetsinteresser	6.279.255	6.109.006	0	0
	Hensættelser til udskudt skat	4.252.525	3.961.454	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	4.252.525	3.961.454	0	0
	Gæld til realkreditinstitutter	24.720.866	18.669.875	0	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.279.180	905.317	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	300.000	0
	Gæld til associerede virksomheder	356.517	379.879	0	0
	Deposita	125.949	0	0	0
	Anden gæld	3.271.287	5.244.852	3.057.803	3.335.825
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.753.799	25.199.923	3.357.803	3.335.825
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.722.328	1.790.400	278.019	260.909
	Gæld til kreditinstitutter	0	1.690.941	0	75
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.397.495	5.534.035	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.064.142	654.666	56.250	56.252
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.690.696	4.423.755
	Selskabsskat	1.094.394	969.832	958.033	0
	Anden gæld	2.450.204	3.831.405	235.763	576.071
	Periodeafgrænsningsposter	0	73.642	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.728.563	14.544.921	3.218.761	5.317.062
	Gældsforpligtelser i alt	42.482.362	39.744.844	6.576.564	8.652.887
	Passiver i alt	68.666.591	63.478.820	22.229.014	22.316.403

11 Eventualforpligtelser

12 Sikkerhedsstillelser

13 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dets dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler 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.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, mellemværender og udbytter samt ikke realiseret koncernintern fortjeneste og tab på varebeholdninger og anlægsaktiver.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte koncerngoodwill (positivt forskelsbeløb), indregnes som aktiv og afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid, dog maksimalt 20 år. Negativ goodwill, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Ved opgørelse af koncernresultatet og koncernegenkapitalen anføres den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, særskilt.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For koncernen er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger (indretning af lejede lokaler)	10	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. I resultatopgørelsen indregnes andelen af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelsen ovenfor i afsnittet "Koncernregnskab".

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter negativ goodwill, jf. beskrivelsen under koncernregnskab, samt modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16 DKK	2014/15 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	14.258.895	13.211.848	0	0
Pensioner	319.402	80.628	0	0
Andre omkostninger til social sikring	265.848	196.700	0	0
Personaleomkostninger i øvrigt	0	24.883	0	0
I alt	14.844.145	13.514.059	0	0
2. Andre finansielle indtægter				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	140.547	229.047
Øvrige finansielle indtægter	131.918	243.023	0	0
I alt	131.918	243.023	140.547	229.047
3. Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	270.645	308.108
Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	13.994	10.782	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.932.664	3.190.508	238.854	267.147
I alt	1.946.658	3.201.290	509.499	575.255
4. Skatter				
Årets aktuelle skat	136.361	808.232	0	0
Årets udskudte skat	294.682	-201.346	-92.941	-84.612
Regulering af tidligere års skat	-21.360	-4.112	-10.461	-4.112
I alt	409.683	602.774	-103.402	-88.724

	Koncern		Moderselskab	
	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris pr. 30.06.15	0	0	6.156.025	5.306.025
Tilgang i året	0	0	0	850.000
Kostpris pr. 30.06.16	0	0	6.156.025	6.156.025
Opskrivninger pr. 30.06.15	0	0	12.038.955	10.867.981
Årets resultat	0	0	1.670.019	1.570.974
Udbytte	0	0	-575.420	-400.000
Opskrivninger pr. 30.06.16	0	0	13.133.554	12.038.955
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	0	0	19.289.579	18.194.980

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
IM2 Ejendomsselskab af 5. juli 1999 ApS, Valby	100%
Casablanca Bo & Erhverv ApS, Valby	100%
PSCB Undervisning og Afklaring ApS, Valby	100%
Ejendomsselskabet Nørager 13 ApS, Valby	100%
Carolines Ejendomme af 5. juli 1999 ApS, Valby	56%

	Koncern		Moderselskab	
	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK
6. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris pr. 30.06.15	416.212	416.212	416.212	416.212
Kostpris pr. 30.06.16	416.212	416.212	416.212	416.212
Opskrivninger pr. 30.06.15	215.085	21.094	215.085	21.094
Årets resultat	637.975	193.993	637.975	193.993
Opskrivninger pr. 30.06.16	853.060	215.087	853.060	215.087
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	1.269.272	631.299	1.269.272	631.299

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
Ejendomsselskabet af 8. marts 1992 A/S, Gentofte	50%

7. Tilgodehavender

Tilgodehavender til forfald senere end 1 år	0	0	0	2.750.192
---	---	---	---	-----------

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat
-------------	----------------------	--------------------------	---	----------------------

Koncernen:

Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15

Saldo pr. 01.07.14	125.000	131.091	0	11.938.517
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	1.468.908
Saldo pr. 30.06.15	125.000	131.091	0	13.407.425

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	125.000	131.091	0	13.407.425
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	1.988.933
Saldo pr. 30.06.16	125.000	131.091	0	15.396.358

Modervirksomheden:

Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15

Saldo pr. 01.07.14	125.000	131.091	10.867.981	1.070.536
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.386.059	82.849
Saldo pr. 30.06.15	125.000	131.091	12.254.040	1.153.385

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	125.000	131.091	12.254.040	1.153.385
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.732.574	256.360
Saldo pr. 30.06.16	125.000	131.091	13.986.614	1.409.745

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

	Koncern	
	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK
9. Minoritetsinteresser		
Minoritetsinteresser pr. 30.06.15	6.109.006	2.134.591
Andel af årets resultat	294.843	452.220
Udbytte	-124.594	0
Ændringer i ejerandele	0	3.522.195
Minoritetsinteresser pr. 30.06.16	6.279.255	6.109.006

10. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Koncernen:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.921.787	15.626.487	26.642.653	18.669.875
Kreditinstitutter i øvrigt	387.230	600.000	1.666.410	905.317
Gæld til associerede virksomheder	23.360	250.556	379.877	379.879
Deposita	0	0	125.949	0
Anden gæld	389.951	1.886.507	3.661.238	5.244.852
I alt	2.722.328	18.363.550	32.476.127	25.199.923
Modervirksomheden:				
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	300.000	300.000	0
Anden gæld	278.019	1.886.507	3.335.822	3.596.734
I alt	278.019	2.186.507	3.635.822	3.596.734

11. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Koncernen har stillet kaution for 3. mand, dækket via betalingsgaranti, for maksimalt t.DKK 1.000. Engagementet overstiger kautionsforpligtelsen pr. statusdagen. Koncernen har fået sikkerhed i en række ejendomme, såfremt debitor skulle misligholde engagementet, og ledelsen forventer, at et eventuelt tab vil dækkes af sikkerhederne. Kautionen løber til januar 2017.

Modervirksomheden:

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomheds gæld til kreditinstitut. Kautionen er ulimiteret. Dattervirksomhedens gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 963.

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheds gæld til anden dattervirksomhed. Gælden udgør på balancedagen t.DKK 1.119.

12. Sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.637 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 56.900.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der stillet sikkerhed i andre, anlæg, driftsmateriel og inventar. Gælden udgør på balancedagen t.DKK 209. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 297.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.150, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 56.900.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har koncernen givet virksomhedspant t.DKK 2.500 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, varelager, andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Koncernen har deponeret likvide beholdninger t.DKK 1.194 til sikkerhed for bank og husleje garanti.

Moderselskabet:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut i tilknyttede og associerede virksomheder har moderselskabet givet pant i aktier og anpartar i samme selskaber. Gælden udgør på balancedagen t.DKK 1.448.

13. Kontraktlige forpligtelser

Koncernen:

Koncernen har indgået huslejeaftaler på ialt t.DKK 9.801, kontrakterne løber mellem 1 og 9 år.