

# Zakharuk ApS

Valby Langgade 227, 2500 Valby  
CVR-nr. 27 64 78 39

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.11.17

Henrik Hornsleth  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12 - 13
Noter	14 - 29

---

---

**Selskabet**

---

Zakharuk ApS  
Valby Langgade 227  
2500 Valby  
Telefon: 36 46 11 11  
Hjemsted: Valby  
CVR-nr.: 27 64 78 39  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Martin Lauge Faurschou Erlund

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Advokat**

---

Henrik Hornsleth

---

**Dattervirksomheder**

---

IM2 Ejendomsselskab af 5. juli 1999 ApS, Valby  
Casablanca Bo & Erhverv ApS, Valby  
Carolines Ejendomme af 5. juli 1999 ApS, Valby

---

**Associeret virksomhed**

---

Ejendomsselskabet af 8. marts 1992 A/S, Gentofte

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 for Zakharuk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 20. november 2017

**Direktionen**

Martin Lauge Faurschou Erlund

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejeren i Zakharuk ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Zakharuk ApS for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og 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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 20. november 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann  
Statsaut. revisor

**Væsentligste aktiviteter**

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.

De konkrete dagsværdier er målt ud fra kapitaliseringsfaktorer mellem 3,5% og 7,5%. Ved en ændring på 0,5% i kapitaliseringsfaktor vil dagsværdierne ændres med ca. tkr. 5.700.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.16 - 30.06.17 udviser et resultat på DKK 4.731.414 mod DKK 2.283.776 for tiden 01.07.15 - 30.06.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 26.530.244.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.



Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK	
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>29.944.122</b>	<b>28.025.994</b>	<b>41.000</b>	<b>60.000</b>
	Andre eksterne omkostninger	-10.165.888	-9.880.453	-139.132	-113.508
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>19.778.234</b>	<b>18.145.541</b>	<b>-98.132</b>	<b>-53.508</b>
1	Personaleomkostninger	-15.813.883	-14.844.145	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>3.964.351</b>	<b>3.301.396</b>	<b>-98.132</b>	<b>-53.508</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-719.531	-623.303	0	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.244.820</b>	<b>2.678.093</b>	<b>-98.132</b>	<b>-53.508</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.400.000	1.192.134	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>6.644.820</b>	<b>3.870.227</b>	<b>-98.132</b>	<b>-53.508</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.451.131	1.670.020
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	500.594	637.972	500.594	637.972
2	Andre finansielle indtægter	81.252	131.918	4.128	140.547
3	Andre finansielle omkostninger	-1.249.041	-1.946.658	-489.933	-509.499
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.977.625</b>	<b>2.693.459</b>	<b>4.367.788</b>	<b>1.885.532</b>
	Skat af årets resultat	-1.246.211	-409.683	93.437	103.402
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.731.414</b>	<b>2.283.776</b>	<b>4.461.225</b>	<b>1.988.934</b>

### Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	5.115.408	1.732.574
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	0	300.000	0
	Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	270.190	294.843	0	0
	Overført resultat	4.161.224	1.988.933	-954.183	256.360
	<b>I alt</b>	<b>4.731.414</b>	<b>2.283.776</b>	<b>4.461.225</b>	<b>1.988.934</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		30.06.17 DKK	30.06.16 DKK	30.06.17 DKK	30.06.16 DKK
<b>AKTIVER</b>					
Note					
	Investeringsejendomme	64.259.412	56.900.000	3.959.412	0
	Indretning af lejede lokaler	2.287.421	1.669.945	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	641.828	703.934	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	100.000	0	100.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>67.188.661</b>	<b>59.373.879</b>	<b>3.959.412</b>	<b>100.000</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	22.802.745	19.289.579
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.669.866	1.269.272	1.669.866	1.269.272
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	48.000	2.000	2.000	0
	Andre tilgodehavender	846.671	1.343.887	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.564.537</b>	<b>2.615.159</b>	<b>24.474.611</b>	<b>20.558.851</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>69.753.198</b>	<b>61.989.038</b>	<b>28.434.023</b>	<b>20.658.851</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	307.766	27.387	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.334.102
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	97.042	0	97.042	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	221.362	92.941
	Tilgodehavende selskabsskat	35.806	0	35.806	0
	Andre tilgodehavender	126.315	135.056	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	222.200	271.534	0	21.094
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>789.129</b>	<b>433.977</b>	<b>354.210</b>	<b>1.448.137</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.298.485</b>	<b>6.243.576</b>	<b>51.300</b>	<b>122.026</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.087.614</b>	<b>6.677.553</b>	<b>405.510</b>	<b>1.570.163</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>73.840.812</b>	<b>68.666.591</b>	<b>28.839.533</b>	<b>22.229.014</b>

Note	<b>PASSIVER</b>				
	Koncern		Modervirksomhed		
	30.06.17 DKK	30.06.16 DKK	30.06.17 DKK	30.06.16 DKK	
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Overkurs ved emission	0	131.091	0	131.091
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	19.102.022	13.986.614
	Overført resultat	19.688.673	15.396.358	586.653	1.409.745
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	0	300.000	0
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>20.113.673</b>	<b>15.652.449</b>	<b>20.113.675</b>	<b>15.652.450</b>
6	Minoritetsinteresser	6.416.571	6.279.255	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.530.244</b>	<b>21.931.704</b>	<b>20.113.675</b>	<b>15.652.450</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.600.113	4.252.525	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.600.113</b>	<b>4.252.525</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	25.328.251	24.720.866	2.365.644	0
7	Gæld til øvrige kreditinstitutter	892.281	1.279.180	0	0
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	300.000	300.000
7	Gæld til associerede virksomheder	0	356.517	0	0
7	Deposita	201.073	125.949	0	0
7	Anden gæld	3.187.867	3.271.287	2.761.548	3.057.803
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.609.472</b>	<b>29.753.799</b>	<b>5.427.192</b>	<b>3.357.803</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.491.459	2.722.328	325.631	278.019
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.946.261	5.397.495	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	838.667	1.064.142	58.750	56.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.808.398	1.690.696
	Selskabsskat	0	1.094.394	0	958.033
	Anden gæld	2.824.596	2.450.204	105.887	235.763
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.100.983</b>	<b>12.728.563</b>	<b>3.298.666</b>	<b>3.218.761</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.710.455</b>	<b>42.482.362</b>	<b>8.725.858</b>	<b>6.576.564</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>73.840.812</b>	<b>68.666.591</b>	<b>28.839.533</b>	<b>22.229.014</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag tilhørende moder- udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- virksomhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.07.15 - 30.06.16								
Saldo pr. 01.07.15	125.000	131.091	0	13.407.425	0	13.663.516	6.109.006	19.772.522
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-124.594	-124.594
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	1.988.933	0	1.988.933	294.843	2.283.776
Saldo pr. 30.06.16	125.000	131.091	0	15.396.358	0	15.652.449	6.279.255	21.931.704
Egenkapitalopgørelse for 01.07.16 - 30.06.17								
Saldo pr. 01.07.16	125.000	131.091	0	15.396.358	0	15.652.449	6.279.255	21.931.704
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-132.874	-132.874
Overførsler til/fra andre reserver	0	-131.091	0	131.091	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	4.161.224	300.000	4.461.224	270.190	4.731.414
Saldo pr. 30.06.17	125.000	0	0	19.688.673	300.000	20.113.673	6.416.571	26.530.244

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag tilhørende moder- udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- virksomhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitalopgørelse for 01.07.15 - 30.06.16								
Saldo pr. 01.07.15	125.000	131.091	12.254.040	1.153.385	0	13.663.516	0	13.663.516
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.732.574	256.360	0	1.988.934	0	1.988.934
Saldo pr. 30.06.16	125.000	131.091	13.986.614	1.409.745	0	15.652.450	0	15.652.450
Egenkapitalopgørelse for 01.07.16 - 30.06.17								
Saldo pr. 01.07.16	125.000	131.091	13.986.614	1.409.745	0	15.652.450	0	15.652.450
Overførsler til/fra andre reserver	0	-131.091	0	131.091	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	5.115.408	-954.183	300.000	4.461.225	0	4.461.225
Saldo pr. 30.06.17	125.000	0	19.102.022	586.653	300.000	20.113.675	0	20.113.675

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	15.266.940	14.258.895	0	0
Pensioner	342.400	319.402	0	0
Andre omkostninger til social sikring	192.418	265.848	0	0
Andre personaleomkostninger	12.125	0	0	0
I alt	15.813.883	14.844.145	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	38	35	0	0

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	2.042	140.547
Renter, associerede virksomheder	2.042	0	0	0
Renteindtægter i øvrigt	22.680	31.918	0	0
Valutakursgevinster	2.086	0	2.086	0
Øvrige finansielle indtægter	54.444	100.000	0	0
Øvrige finansielle indtægter	81.252	131.918	2.086	0
I alt	81.252	131.918	4.128	140.547

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	131.627	270.645
Renter, associerede virksomheder	0	13.994	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.217.409	1.423.749	202.411	151.001
Øvrige finansielle omkostninger	31.632	508.915	155.895	87.853
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.249.041	1.946.658	358.306	238.854
I alt	1.249.041	1.946.658	489.933	509.499

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejen-Indretning af leje-		Andre anlæg,
	domme	de lokaler	driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.07.16	44.699.483	5.256.254	2.562.834
Tilgang i året	3.959.412	1.084.152	190.750
Kostpris pr. 30.06.17	48.658.895	6.340.406	2.753.584
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.16	0	-3.586.309	-1.858.901
Afskrivninger i året	0	-466.676	-252.855
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.17	0	-4.052.985	-2.111.756
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.16	12.200.517	0	0
Dagsværdireguleringer i året	3.400.000	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.17	15.600.517	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.17	64.259.412	2.287.421	641.828
Modervirksomhed:			
Tilgang i året	3.959.412	0	0
Kostpris pr. 30.06.17	3.959.412	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.17	3.959.412	0	0

**4. Materielle anlægsaktiver** - fortsat -

Selskabet/Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdier er baseret på en forventet normaliseret nettleje og et afkastkrav på 3,5% - 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene er fuldt udlejede. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

**5. Værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i til- nyttede virksom- heder	Kapitalandele i Andre værdipapi- associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.07.16	0	416.212	48.000
Kostpris pr. 30.06.17	0	416.212	48.000
Opskrivninger pr. 01.07.16	0	853.060	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	500.594	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-100.000	0
Opskrivninger pr. 30.06.17	0	1.253.654	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.17	0	1.669.866	48.000
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.07.16	6.156.025	416.212	2.000
Afgang i året	-2.018.778	0	0
Kostpris pr. 30.06.17	4.137.247	416.212	2.000
Opskrivninger pr. 01.07.16	13.133.554	853.060	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	1.947.943	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	4.451.131	500.594	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-867.130	-100.000	0
Opskrivninger pr. 30.06.17	18.665.498	1.253.654	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.17	22.802.745	1.669.866	2.000



**5. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
-------------------	-----------

---

Dattervirksomheder:

IM2 Ejendomsselskab af 5. juli 1999 ApS, Valby	100%
--	------

---

Casablanca Bo & Erhverv ApS, Valby	100%
------------------------------------	------

---

Carolines Ejendomme af 5. juli 1999 ApS, Valby	56%
--	-----

---

Associerede virksomheder:

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

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.06.17 DKK	30.06.16 DKK	30.06.17 DKK	30.06.16 DKK

---

**6. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser primo	6.279.255	6.109.006	0	0
Betalt udbytte	-132.874	-124.594	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	270.190	294.843	0	0
I alt	6.416.571	6.279.255	0	0

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.17	Gæld i alt 30.06.16
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.674.609	18.445.914	27.002.860	26.642.653
Gæld til øvrige kreditinstitutter	376.912	500.000	1.269.193	1.666.410
Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	379.877
Deposita	0	0	201.073	125.949
Anden gæld	439.938	1.393.810	3.627.805	3.661.238
I alt	2.491.459	20.339.724	32.100.931	32.476.127
Modervirksomhed:				
Gæld til realkreditinstitutter	29.375	2.247.489	2.395.019	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	300.000	300.000	300.000
Anden gæld	296.256	1.393.810	3.057.804	3.335.822
I alt	325.631	3.941.299	5.752.823	3.635.822

## 8. Eventualforpligtelser

Koncernen:

### *Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået huslejeaftaler på i alt t.DKK 9.392 med en restløbetid på 8 år.

Modervirksomheden:

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 887.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 27.002 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 64.259.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der stillet sikkerhed i andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Gælden udgør pr. balancedagen t.DKK 85. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.dkk 231..

Koncernen har udstedt ejerantebrev på i alt t.DKK 6.150, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 60.300.

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

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.395 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.959.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut i tilknyttede og associerede virksomheder har moderselskabet givet pant i aktier og anparter i samme selskaber. Gæld udgør på balancedagen t.DKK 887.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse .

Modervirksomhedens anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Regnskabspraksis for koncernen er ændret og der henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### Ændring af regnskabspraksis i dattervirksomheder

Dattervirksomheder med investeringsejendomme har foretaget ændring af regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder er pr. 30.06.17 ikke påvirket af ændringen. Den ændrede regnskabspraksis indebærer et uændret resultat for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17. Pr. 30.06.17 er egenkapitalen og balancesummen uændret.

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris*

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 30.06.16 som ny kostpris fra 01.07.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Sammenligningstal for 2015/16 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter i det omfang, der ikke er anvendt overgangsbestemmelser vedrørende implementering af lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015.

Ændringen har ingen indflydelse haft på årets resultat, egenkapital eller balance..

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, 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, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

af egenkapitalen.

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10	0
Indretning af lejede lokaler	10	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.



## 10. Anvendt regnskabspraxis - fortsat -

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

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden 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

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

**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 i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Zakharuk ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

**Aktuelle og udskudte skatter**

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**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

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

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

**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.