

Zakharuk ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.11.18

Advokat Henrik Hornsleth
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 25

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 01.07.17 - 30.06.18 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. 30.06.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 21. november 2018

Direktionen

Martin Lauge Faurschou Erlund

Til kapitalejeren i Zakharuk ApS**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Zakharuk ApS for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18, 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. 30.06.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 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.

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 regnskabsbrugerne 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 21. november 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9441

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 4,5% og 7,5%. Ved en ændring på 0,5% i kapitaliseringsfaktor vil dagsværdierne ændres med ca. tkr. 5.900.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.17 - 30.06.18 udviser et resultat på DKK 3.067.686 mod DKK 4.731.414 for tiden 01.07.16 - 30.06.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 29.165.062.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK	
	Nettoomsætning	30.723.128	29.944.122	204.000	41.000
	Andre eksterne omkostninger	-8.830.661	-10.165.888	-148.033	-139.132
	Bruttoresultat	21.892.467	19.778.234	55.967	-98.132
1	Personaleomkostninger	-17.012.137	-15.813.883	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.880.330	3.964.351	55.967	-98.132
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-682.234	-719.531	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.198.096	3.244.820	55.967	-98.132
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	3.400.000	0	0
	Resultat af primær drift	4.398.096	6.644.820	55.967	-98.132
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.573.270	4.451.131
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	277.035	500.594	277.035	500.594
4	Andre finansielle indtægter	30.000	81.252	0	4.128
5	Andre finansielle omkostninger	-1.210.123	-1.249.041	-465.972	-489.933
	Resultat før skat	3.495.008	5.977.625	2.440.300	4.367.788
	Skat af årets resultat	-427.322	-1.246.211	94.384	93.437
	Årets resultat	3.067.686	4.731.414	2.534.684	4.461.225

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	2.183.179	5.115.408
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	300.000	400.000	300.000
	Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	533.002	270.190	0	0
	Overført resultat	2.134.684	4.161.224	-48.495	-954.183
	I alt	3.067.686	4.731.414	2.534.684	4.461.225

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.06.18 DKK	30.06.17 DKK	30.06.18 DKK	30.06.17 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	64.875.889	64.259.412	4.375.889	3.959.412
	Indretning af lejede lokaler	1.796.603	2.287.421	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	441.701	641.828	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	67.114.193	67.188.661	4.375.889	3.959.412
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	24.558.885	22.802.745
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.946.900	1.669.866	1.946.900	1.669.866
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.000	48.000	2.000	2.000
	Andre tilgodehavender	854.355	846.671	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.809.255	2.564.537	26.507.785	24.474.611
	Anlægsaktiver i alt	69.923.448	69.753.198	30.883.674	28.434.023
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.651	307.766	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	97.042	0	97.042
	Udskudt skatteaktiv	0	0	151.375	221.362
	Tilgodehavende selskabsskat	0	35.806	18.000	35.806
	Andre tilgodehavender	302.410	126.317	17.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	188.389	222.200	0	0
	Tilgodehavender i alt	502.450	789.131	186.375	354.210
	Likvide beholdninger	12.653.995	3.298.485	156.925	51.300
	Omsætningsaktiver i alt	13.156.445	4.087.616	343.300	405.510
	Aktiver i alt	83.079.893	73.840.814	31.226.974	28.839.533

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	30.06.18 DKK	30.06.17 DKK	30.06.18 DKK	30.06.17 DKK	
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	21.285.201	19.102.022
	Overført resultat	21.823.359	19.688.675	538.158	586.653
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	300.000	400.000	300.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	22.348.359	20.113.675	22.348.359	20.113.675
8	Minoritetsinteresser	6.816.703	6.416.571	0	0
	Egenkapital i alt	29.165.062	26.530.246	22.348.359	20.113.675
	Hensættelser til udskudt skat	5.955.255	5.600.113	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	5.955.255	5.600.113	0	0
9	Gæld til realkreditinstitutter	37.523.043	25.328.251	2.336.187	2.365.644
9	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	892.281	0	0
9	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	600.000	300.000
9	Deposita	220.523	201.073	0	0
9	Anden gæld	0	3.187.867	0	2.761.548
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.743.566	29.609.472	2.936.187	5.427.192
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.247.495	2.491.459	29.475	325.631
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	22.499	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.286.390	5.946.261	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	924.891	838.667	60.000	58.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.810.673	2.808.398
	Selskabsskat	54.180	0	0	0
	Anden gæld	2.680.555	2.824.596	42.280	105.887
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.216.010	12.100.983	5.942.428	3.298.666
	Gældsforpligtelser i alt	47.959.576	41.710.455	8.878.615	8.725.858
	Passiver i alt	83.079.893	73.840.814	31.226.974	28.839.533

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18							
Saldo pr. 01.07.17	125.000	0	19.688.675	300.000	20.113.675	6.416.571	26.530.246
Betalt udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000	-132.870	-432.870
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.134.684	400.000	2.534.684	533.002	3.067.686
Saldo pr. 30.06.18	125.000	0	21.823.359	400.000	22.348.359	6.816.703	29.165.062

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for
01.07.17 - 30.06.18

Saldo pr. 01.07.17	125.000	19.102.022	586.653	300.000	20.113.675	0	20.113.675
Betalt udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.183.179	-48.495	400.000	2.534.684	0	2.534.684
Saldo pr. 30.06.18	125.000	21.285.201	538.158	400.000	22.348.359	0	22.348.359

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	16.306.880	15.266.940	0	0
Pensioner	330.711	342.400	0	0
Andre omkostninger til social sikring	373.176	192.418	0	0
Andre personaleomkostninger	1.370	12.125	0	0
I alt	17.012.137	15.813.883	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	40	38	0	0
2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.573.270	4.451.131
3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	277.035	500.594	277.035	500.594
4. Finansielle indtægter				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	2.042
Renter, associerede virksomheder	0	2.042	0	0
Renteindtægter i øvrigt	30.000	22.680	0	0
Valutakursgevinster	0	2.086	0	2.086
Øvrige finansielle indtægter	0	54.444	0	0
Øvrige finansielle indtægter	30.000	81.252	0	2.086
I alt	30.000	81.252	0	4.128

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
5. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	182.525	131.627
Renteomkostninger i øvrigt	904.812	1.217.409	212.393	202.411
Øvrige finansielle omkostninger	305.311	31.632	71.054	155.895
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.210.123	1.249.041	283.447	358.306
I alt	1.210.123	1.249.041	465.972	489.933

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Indretning af leje- de lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.07.17	48.658.896	6.340.406	2.753.584
Tilgang i året	416.476	22.313	276.975
Afgang i året	0	-2.330.915	-2.208.764
Kostpris pr. 30.06.18	49.075.372	4.031.804	821.795
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.17	0	-4.052.985	-2.111.756
Afskrivninger i året	0	-513.131	-169.102
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	2.330.915	1.900.764
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.18	0	-2.235.201	-380.094
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.17	15.600.517	0	0
Dagsværdireguleringer i året	200.000	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.18	15.800.517	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	64.875.889	1.796.603	441.701
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.07.17	3.959.413	0	0
Tilgang i året	416.476	0	0
Kostpris pr. 30.06.18	4.375.889	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	4.375.889	0	0

6. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet/koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret nettoleje og et afkastkrav på 4,5% - 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 ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

7. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.07.17	0	416.212	48.000
Afgang i året	0	0	-40.000
Kostpris pr. 30.06.18	0	416.212	8.000
Opskrivninger pr. 01.07.17	0	1.253.654	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	277.034	0
Opskrivninger pr. 30.06.18	0	1.530.688	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	0	1.946.900	8.000
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.07.17	4.137.247	416.212	2.000
Kostpris pr. 30.06.18	4.137.247	416.212	2.000
Opskrivninger pr. 01.07.17	18.665.498	1.253.654	0
Årets resultat fra kapitalandele	2.573.270	277.034	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-817.130	0	0
Opskrivninger pr. 30.06.18	20.421.638	1.530.688	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	24.558.885	1.946.900	2.000

7. 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	
	30.06.18 DKK	30.06.17 DKK	30.06.18 DKK	30.06.17 DKK

8. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	6.416.571	6.279.255	0	0
Betalt udbytte	-132.870	-132.874	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	533.002	270.190	0	0
I alt	6.816.703	6.416.571	0	0

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.18	Gæld i alt 30.06.17
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	1.247.495	31.490.000	38.770.538	27.002.860
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	1.269.193
Deposita	0	220.523	220.523	201.073
Anden gæld	0	0	0	3.627.805
I alt	1.247.495	31.710.523	38.991.061	32.100.931

Modervirksomhed:

Gæld til realkreditinstitutter	29.475	392.137	2.365.662	2.395.019
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	600.000	600.000	300.000
Anden gæld	0	0	0	3.057.804
I alt	29.475	992.137	2.965.662	5.752.823

10. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 23.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske 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.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 39.103 er der givet pant investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 64.876.

Koncernen har udstedt ejerpanterbreve på i alt t.DKK 1.352, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.200.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.365 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.376.

Selskabet har til sikkerhed for kreditinstitut i tilknyttede og associerede virksomheder givet pant i aktier og anpartar i samme selskaber. Gælden udgør på balancedagen t.DKK 0.

12. 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.

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 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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 af egenkapitalen.

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.

12. 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.

12. Anvendt regnskabspraksis - 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

12. 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".

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 salgsmæssige omkostninger 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.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.