

Zakharuk ApS

Nøragervej 13, 2720 Vanløse
CVR-nr. 27 64 78 39

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.09.19

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 - 27

Selskabet

Zakharuk ApS
Nøragervej 13
2720 Vanløse
Telefon: 36 46 11 11
Hjemsted: Vanløse
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, Vanløse
Casablanca Bo & Erhverv ApS, Gentofte
Carolines Ejendomme af 5. juli 1999 ApS, Vanløse

Associeret virksomhed

Ejendomsselskabet af 8. marts 1992 A/S, Vanløse

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 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. 30.06.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 25. september 2019

Direktionen

Martin Lauge Faurschou Erlund

Til kapitalejeren i Zakharuk ApS**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Zakharuk ApS for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19, 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. 30.06.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 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 25. september 2019

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 3,75% og 5%. Ved en ændring på 0,5% i kapitaliseringsfaktor vil dagsværdierne ændres med ca. tkr. 10.400.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.18 - 30.06.19 udviser et resultat på DKK 2.524.833 mod DKK 3.067.686 for tiden 01.07.17 - 30.06.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 31.157.015.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK	
	Nettoomsætning	29.726.094	30.723.128	204.000	204.000
	Andre driftsindtægter	80.000	0	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-9.979.769	-8.830.661	-238.434	-148.033
	Bruttoresultat	19.826.325	21.892.467	-34.434	55.967
1	Personaleomkostninger	-16.902.371	-17.012.137	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.923.954	4.880.330	-34.434	55.967
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-806.506	-682.234	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	2.117.448	4.198.096	-34.434	55.967
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.093.752	200.000	0	0
	Resultat af primær drift	3.211.200	4.398.096	-34.434	55.967
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.678.976	2.573.270
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	711.313	277.035	711.313	277.035
4	Andre finansielle indtægter	32.463	30.000	0	0
5	Andre finansielle omkostninger	-916.414	-1.210.123	-312.133	-465.972
	Resultat før skat	3.038.562	3.495.008	2.043.722	2.440.300
	Skat af årets resultat	-513.729	-427.322	76.244	94.384
	Årets resultat	2.524.833	3.067.686	2.119.966	2.534.684

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-526.838	2.183.179
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	400.000	100.000	400.000
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	404.867	533.002	0	0
Overført resultat	2.019.966	2.134.684	2.546.804	-48.495
I alt	2.524.833	3.067.686	2.119.966	2.534.684

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.06.19 DKK	30.06.18 DKK	30.06.19 DKK	30.06.18 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	69.520.896	64.875.889	4.375.889	4.375.889
	Indretning af lejede lokaler	1.133.303	1.796.603	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.041.494	441.701	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	71.695.693	67.114.193	4.375.889	4.375.889
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	25.570.732	24.558.885
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.658.212	1.946.900	2.658.212	1.946.900
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.000	8.000	2.000	2.000
	Andre tilgodehavender	1.214.803	854.355	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.881.015	2.809.255	28.230.944	26.507.785
	Anlægsaktiver i alt	75.576.708	69.923.448	32.606.833	30.883.674
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	296.630	11.651	8.500	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	93.294	151.375
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	18.000
	Andre tilgodehavender	446.944	302.410	0	17.000
	Periodeafgrænsningsposter	199.307	188.389	0	0
8	Tilgodehavender i alt	942.881	502.450	101.794	186.375
9	Likvide beholdninger	7.185.056	12.653.995	161.551	156.925
	Omsætningsaktiver i alt	8.127.937	13.156.445	263.345	343.300
	Aktiver i alt	83.704.645	83.079.893	32.870.178	31.226.974

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	30.06.19 DKK	30.06.18 DKK	30.06.19 DKK	30.06.18 DKK	
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	20.758.363	21.285.201
	Overført resultat	23.843.325	21.823.359	3.084.962	538.158
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	400.000	100.000	400.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	24.068.325	22.348.359	24.068.325	22.348.359
10	Minoritetsinteresser	7.088.690	6.816.703	0	0
	Egenkapital i alt	31.157.015	29.165.062	24.068.325	22.348.359
	Hensættelser til udskudt skat	6.468.983	5.955.255	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	6.468.983	5.955.255	0	0
11	Gæld til realkreditinstitutter	36.305.155	37.523.043	2.304.368	2.336.187
11	Gæld til øvrige kreditinstitutter	273.919	0	0	0
11	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	600.000	600.000
11	Deposita	220.523	220.523	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.799.597	37.743.566	2.904.368	2.936.187
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.347.583	1.247.495	30.858	29.475
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	22.499	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.070.022	5.286.390	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.373.449	924.891	75.000	60.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.730.546	5.810.673
	Selskabsskat	60.181	54.180	60.181	0
	Anden gæld	2.427.815	2.680.555	900	42.280
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.279.050	10.216.010	5.897.485	5.942.428
	Gældsforpligtelser i alt	46.078.647	47.959.576	8.801.853	8.878.615
	Passiver i alt	83.704.645	83.079.893	32.870.178	31.226.974
12	Eventualforpligtelser				
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning 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 01.07.18 - 30.06.19							
Saldo pr. 01.07.18	125.000	0	21.823.359	400.000	22.348.359	6.816.703	29.165.062
Betalt udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000	-132.880	-532.880
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.019.966	100.000	2.119.966	404.867	2.524.833
Saldo pr. 30.06.19	125.000	0	23.843.325	100.000	24.068.325	7.088.690	31.157.015

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19							
Saldo pr. 01.07.18	125.000	21.285.201	538.158	400.000	22.348.359	0	22.348.359
Betalt udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000	0	-400.000
Forslag til resultatdisponering	0	-526.838	2.546.804	100.000	2.119.966	0	2.119.966
Saldo pr. 30.06.19	125.000	20.758.363	3.084.962	100.000	24.068.325	0	24.068.325

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	16.205.911	16.306.880	0	0
Pensioner	379.444	330.711	0	0
Andre omkostninger til social sikring	317.016	373.176	0	0
Andre personaleomkostninger	0	1.370	0	0
I alt	16.902.371	17.012.137	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	41	40	0	0

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.678.976	2.573.270
---	---	---	-----------	-----------

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	711.313	277.035	711.313	277.035
---	---------	---------	---------	---------

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	30.000	30.000	0	0
Øvrige finansielle indtægter	2.463	0	0	0
I alt	32.463	30.000	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK
5. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	244.378	182.525
Renteomkostninger i øvrigt	885.968	904.812	67.755	212.393
Øvrige finansielle omkostninger	30.446	305.311	0	71.054
Øvrige finansielle omkostninger i alt	916.414	1.210.123	67.755	283.447
I alt	916.414	1.210.123	312.133	465.972

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.07.18	49.075.373	4.031.803	821.795
Tilgang i året	3.551.254	0	830.544
Afgang i året	0	-85.671	-187.721
Kostpris pr. 30.06.19	52.626.627	3.946.132	1.464.618
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.18	0	-2.235.201	-380.094
Afskrivninger i året	0	-601.755	-204.751
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	24.127	161.721
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.19	0	-2.812.829	-423.124
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.18	15.800.517	0	0
Dagsværdireguleringer i året	1.093.752	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.19	16.894.269	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	69.520.896	1.133.303	1.041.494
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.07.18	4.375.889	0	0
Kostpris pr. 30.06.19	4.375.889	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	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 3,75% - 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. 01.07.18	0	416.212	8.000
Kostpris pr. 30.06.19	0	416.212	8.000
Opskrivninger pr. 01.07.18	0	1.530.688	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	711.312	0
Opskrivninger pr. 30.06.19	0	2.242.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	0	2.658.212	8.000
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.07.18	4.137.247	416.212	2.000
Kostpris pr. 30.06.19	4.137.247	416.212	2.000
Opskrivninger pr. 01.07.18	20.421.638	1.530.688	0
Årets resultat fra kapitalandele	1.678.977	711.312	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-667.130	0	0
Opskrivninger pr. 30.06.19	21.433.485	2.242.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	25.570.732	2.658.212	2.000

7. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

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

Dattervirksomheder:

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

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

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

Associerede virksomheder:

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

8. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	150.000	0	0	0
---	---------	---	---	---

9. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 1.030.000, som er deponeret til sikkerhed for købesum af ejendom.

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.06.19 DKK	30.06.18 DKK	30.06.19 DKK	30.06.18 DKK
10. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	6.816.703	6.416.571	0	0
Betalt udbytte	-132.880	-132.870	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	404.867	533.002	0	0
I alt	7.088.690	6.816.703	0	0

11. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.19	Gæld i alt 30.06.18
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.226.503	32.005.000	37.531.658	38.770.538
Gæld til øvrige kreditinstitutter	121.080	0	394.999	0
Deposita	0	220.523	220.523	220.523
I alt	1.347.583	32.225.523	38.147.180	38.991.061
Modervirksomhed:				
Gæld til realkreditinstitutter	30.858	2.182.235	2.335.226	2.365.662
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	600.000	600.000	600.000
I alt	30.858	2.782.235	2.935.226	2.965.662

12. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber har indgået eksterne huslejekontrakter med en løbetid på mellem 1 og 3 år og en samlet forpligtelse på t.kr. 2.886.

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 0.

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.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 37.534 er der givet pant investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 69.251

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.352, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.900.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.335 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.

14. 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.

14. 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 og andre driftsindtægter 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

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

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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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 salgskostninger 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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris 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

14. 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.

14. 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.