

Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S

Dalgasgade 25, 6.
7400 Herning
CVR-nr. 28661347

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/3 2017

Dirigent



Navn:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	8
Koncernens balance pr. 31.12.2016	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S

Dalgasgade 25, 6.

7400 Herning

CVR-nr.: 28661347

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Repræsentantskab

Gitte Poulsen, formand

Susanne Poulsen

Kurt Poulsen

Peter Poulsen

Direktion

Bo Boulund Knudsen

Peter Christophersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

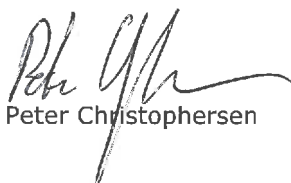
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 03.02.2017

Direktion



Bo Boulund Knudsen



Peter Christophersen

Repræsentantskab



Gitte Poulsen

formand



Susanne Poulsen



Kurt Poulsen



Peter Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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 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 koncernregnskabet og et årsregnskabet, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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, 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 03.02.2017

Deloitte

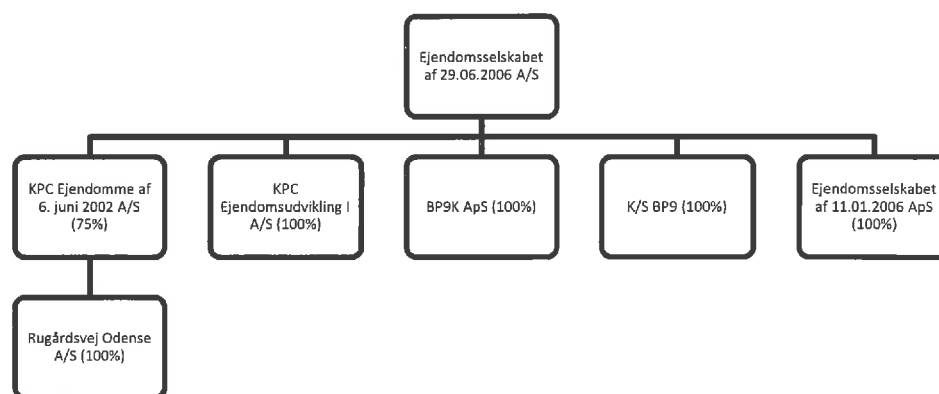
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	30.233	28.144	65.106	30.152	28.127
Driftsresultat	20.571	22.083	32.134	22.786	21.137
Resultat af finansielle poster	(6.638)	(7.950)	(12.236)	(14.023)	(14.585)
Årets resultat	10.865	11.184	14.650	8.380	4.914
Samlede aktiver	401.013	364.213	391.176	379.017	399.515
Investeringer i materielle anlægsaktiver	46.636	25.519	7.401	0	0
Egenkapital	82.983	72.125	60.757	47.302	37.398
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	16,9	19,9	31,7	23,0	16,0
Soliditetsgrad (%)	17,1	16,6	13,3	10,7	8,1

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal

Egenkapitalens forrentning (%)

Soliditetsgrad (%)

Beregningsformel

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$$

$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Nøgletal udtrykker

Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens væsentligste aktiviteter er køb, salg samt udvikling af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens og moderselskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Koncernens resultat for det kommende regnskabsår forventes at udgøre et positivt beløb.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		30.232.662	28.144.133
Personaleomkostninger	1	(300.000)	(300.000)
Af- og nedskrivninger	2	(9.361.963)	(5.761.420)
Driftsresultat		20.570.699	22.082.713
Andre finansielle indtægter		2.953	48.963
Andre finansielle omkostninger		(6.641.154)	(7.998.782)
Resultat før skat		13.932.498	14.132.894
Skat af årets resultat	3	(3.067.692)	(2.949.205)
Årets resultat		10.864.806	11.183.689
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.091.231	8.409.952
Minoritetsinteressers andel af resultatet		2.773.575	2.773.737
		10.864.806	11.183.689

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		396.624.306	359.350.731
Materielle anlægsaktiver	4	396.624.306	359.350.731
Anlægsaktiver		396.624.306	359.350.731
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		919.908	0
Andre tilgodehavender		2.080.804	2.789.180
Tilgodehavender		3.000.712	2.789.180
Likvide beholdninger		1.387.634	2.073.060
Omsætningsaktiver		4.388.346	4.862.240
Aktiver		401.012.652	364.212.971

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Overført overskud eller underskud		53.476.614	45.390.523
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		68.476.614	60.390.523
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		14.505.986	11.734.126
Egenkapital		82.982.600	72.124.649
Udskudt skat	5	18.263.058	15.188.487
Hensatte forpligtelser		18.263.058	15.188.487
Gæld til realkreditinstitutter		218.356.748	183.400.002
Bankgæld		1.992.500	5.987.500
Anden gæld		27.173.106	27.654.850
Langfristede gældsforpligtelser	6	247.522.354	217.042.352
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	17.839.755	15.913.663
Bankgæld		27.306.241	26.716.239
Anden gæld		7.098.644	15.227.581
Periodeafgrænsningsposter		0	2.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser		52.244.640	59.857.483
Gældsforpligtelser		299.766.994	276.899.835
Passiver		401.012.652	364.212.971
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	15.000.000	45.390.523	0	60.390.523
Ændring i regnskabspraksis	0	0	11.734.126	11.734.126
Korrigeret egenkapital primo	15.000.000	45.390.523	11.734.126	72.124.649
Værdireguleringer	0	(5.140)	(1.715)	(6.855)
Årets resultat	0	8.091.231	2.773.575	10.864.806
Egenkapital ultimo	15.000.000	53.476.614	14.505.986	82.982.600

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Driftsresultat		20.570.699	22.082.714
Af- og nedskrivninger		9.361.963	5.761.420
Ændringer i arbejdskapital	7	(10.340.468)	5.047.093
Pengestrømme vedrørende primær drift		19.592.194	32.891.227
Modtagne finansielle indtægter		2.953	48.963
Betalte finansielle omkostninger		(6.641.154)	(7.998.783)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		0	(3.171.422)
Pengestrømme vedrørende drift		12.953.993	21.769.985
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(46.635.538)	(25.519.448)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	32.430.020
Pengestrømme vedrørende investeringer		(46.635.538)	6.910.572
Optagelse og (afdrag) på lån		32.996.120	(42.990.979)
Pengestrømme vedrørende finansiering		32.996.120	(42.990.979)
Ændring i likvider		(685.425)	(14.310.422)
Likvider primo		2.073.059	16.383.481
Likvider ultimo		1.387.634	2.073.059

Koncernens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	300.000	300.000
	300.000	300.000
	2016 kr.	2015 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	7.361.963	6.992.617
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.000.000	0
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(1.231.197)
	9.361.963	5.761.420
	2016 kr.	2015 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(66.000)	0
Ændring af udskudt skat	3.133.227	2.949.205
Regulering vedrørende tidligere år	465	0
	3.067.692	2.949.205
		Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		452.451.599
Tilgange		46.635.538
Kostpris ultimo		499.087.137
Af- og nedskrivninger primo		(93.100.868)
Årets nedskrivninger, som overstiger normale nedskrivninger		(2.000.000)
Årets afskrivninger		(7.361.963)
Af- og nedskrivninger ultimo		(102.462.831)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		396.624.306

5. Udskudt skat

Udskudt skat kan henføres til udskudte skatteforpligtelser på materielle anlægsaktiver og varebeholdninger, hvori der er modregnet udskudte skatteaktiver på fremførbare skattemæssige underskud og andre fradragsberettigede midlertidige forskelle.

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	13.839.755	11.913.663	218.356.748	130.729.410
Bankgæld	4.000.000	4.000.000	1.992.500	0
Anden gæld	0	0	27.173.106	0
	17.839.755	15.913.663	247.522.354	130.729.410
			2016 kr.	2015 kr.
7. Ændring i arbejdskapital				
Ændring i tilgodehavender			(211.533)	(19.728)
Ændring i leverandørgæld mv.			(10.128.935)	5.066.821
			(10.340.468)	5.047.093
			2016 kr.	2015 kr.
8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb			331.000	330.000

9. Eventualforpligtelser

Ingen.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er sikret med pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 396.624.306 kr.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		606.447	673.549
Personaleomkostninger	1	(300.000)	(300.000)
Driftsresultat		306.447	373.549
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.480.693	7.885.829
Andre finansielle indtægter	2	825.017	909.292
Andre finansielle omkostninger	3	(317.181)	(526.931)
Resultat før skat		8.294.976	8.641.739
Skat af årets resultat	4	(203.745)	(231.787)
Årets resultat		8.091.231	8.409.952
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.480.693	7.885.829
Overført resultat		610.538	524.123
		8.091.231	8.409.952

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		55.735.255	48.259.703
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.000.000	20.000.000
Finansielle anlægsaktiver	5	72.735.255	68.259.703
Anlægsaktiver		72.735.255	68.259.703
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.602.620	2.805.657
Udskudt skat		664.400	651.760
Tilgodehavender		4.267.020	3.457.417
Likvide beholdninger		46.643	896.602
Omsætningsaktiver		4.313.663	4.354.019
Aktiver		77.048.918	72.613.722

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		44.840.339	37.364.787
Overført overskud eller underskud		8.636.273	8.025.735
Egenkapital		68.476.612	60.390.522
Bankgæld		1.992.500	5.987.500
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.992.500	5.987.500
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	4.000.000	4.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.724.921	1.503.082
Skyldig selskabsskat		216.385	245.368
Anden gæld		638.500	487.250
Kortfristede gældsforpligtelser		6.579.806	6.235.700
Gældsforpligtelser		8.572.306	12.223.200
Passiver		77.048.918	72.613.722
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	15.000.000	37.364.787	8.025.735	60.390.522
Valutakursreguleringer	0	(5.141)	0	(5.141)
Årets resultat	0	7.480.693	610.538	8.091.231
Egenkapital ultimo	15.000.000	44.840.339	8.636.273	68.476.612

Modervirksomhedens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	300.000	300.000
	300.000	300.000
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	825.017	908.980
Renteindtægter i øvrigt	0	312
	825.017	909.292
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	60.123	3.082
Renteomkostninger i øvrigt	252.058	518.844
Øvrige finansielle omkostninger	5.000	5.005
	317.181	526.931
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	216.385	245.368
Ændring af udskudt skat	(12.640)	(13.581)
	203.745	231.787

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	10.894.916	20.000.000
Afgange	0	(3.000.000)
Kostpris ultimo	10.894.916	17.000.000
Opskrivninger primo	37.364.787	0
Egenkapitalreguleringer	(5.141)	0
Andel af årets resultat	7.480.693	0
Opskrivninger ultimo	44.840.339	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.735.255	17.000.000

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder omfatter ansvarlig lånekapital stillet overfor datterselskabet KPC Ejendomme af 6. juni A/S.

Den ansvarlige lånekapital forrentes med en årlig rente beregnet som Cibor3 med tillæg af 4%. Den ansvarlige lånekapital forfalder i sin helhed til betaling senest den 30.06.2023.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	4.000.000	4.000.000	1.992.500
	4.000.000	4.000.000	1.992.500

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, samt ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Modervirksomhedens noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter.

Gælden, der kautioneres for, udgør 199.760.199 kr. pr. 31.12.2016.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i en dattervirksomhed.

Bankgælden, der kautioneres for, udgør 23.546.164 kr. pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ændringer til indregning og måling af minoritetsinteresser i koncernregnskabet.

Ændringen indebærer, at minoritetsinteresser præsenteres som en del af egenkapitalen, og at minoritetsinteressernes andel af årets resultat vises i resultatdisponeringen. Tidligere blev minoritetsinteresser præsenteret som en særskilt hovedpost mellem egenkapitalen og hensatte forpligtelser. Endvidere blev minoritetsinteressers andel af årets resultat præsenteret som en særskilt post i resultatopgørelsen.

Den samlede indvirkning af praksisændringen beskevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 0 t.kr. (2015: 0 t.kr.). Skatteeffekten af praksisændringen udgør 0 t.kr. (2015: 0 t.kr.). Årets resultat efter skat forøges med 2.774 t.kr. (2015: 2.774 t.kr.). Balansesummen er ikke påvirket af praksisændringen, mens egenkapitalen forøges med 14.506 t.kr. (2015: 11.734 t.kr.). Effekten af praksisændringen pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen jf. egenkapitalopgørelsen.

Praksisændringen har ikke påvirkning på tallene for modervirksomheden.

Med undtagelse af ovenstående ændring er koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte

Anvendt regnskabspraksis

ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsperiodens udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.