

Friheden Gruppen A/S

Slotsherrensvej 215, 2610 Rødovre
CVR-nr. 35 53 33 70

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.10.19

Stefan Boll Johansen
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Koncernens pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 29

Selskabet

Friheden Gruppen A/S
Slotsherrensvej 215
2610 Rødovre
Hjemsted: Rødovre
CVR-nr.: 35 53 33 70
Stiftet: 18. november 2013
Regnskabsår: 01.07 - 30.06
5. regnskabsår

Direktion

Stefan Boll Johansen

Bestyrelse

Stefan Boll Johansen
Thomas Cramer-Thygesen
Eva Marie Holst-Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for Friheden Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 23. september 2019

Direktionen

Stefan Boll Johansen

Bestyrelsen

Stefan Boll Johansen

Thomas Cramer-Thygesen

Eva Marie Holst-Andersen

Til kapitalejeren i Friheden Gruppen A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Friheden Gruppen A/S for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19, 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 koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen 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 23. september 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Stender

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34090

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2018/19	2017/18	2016/17
<i>Resultat</i>			
Bruttoresultat	14.516	4.699	8.385
Resultat af primær drift	20.226	23.398	49.057
Finansielle poster i alt	-2.165	-16.845	-18.011
Årets resultat	17.280	5.772	24.412
<i>Balance</i>			
Samlede aktiver	451.507	503.996	478.754
Egenkapital	100.364	83.084	77.312

Nøgletal

	2018/19	2017/18	2016/17
<i>Rentabilitet</i>			
Egenkapitalens forrentning	19%	7%	63%
<i>Soliditet</i>			
Egenkapitalandel	22%	16%	16%
<i>Øvrige</i>			
Antal medarbejdere (gns.)	6	6	5

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at ejer kapitalandele i andre virksomheder, drive entreprenørvirksomhed samt handel og investering, drift og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.18 - 30.06.19 udviser et resultat på DKK 17.279.917 mod DKK 5.771.749 for tiden 01.07.17 - 30.06.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 100.363.780.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK	
	Bruttoresultat	14.515.938	4.698.549	-27.514	-94.917
1	Personaleomkostninger	-4.804.299	-5.475.677	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	9.711.639	-777.128	-27.514	-94.917
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-284.585	-320.176	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	9.427.054	-1.097.304	-27.514	-94.917
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.798.979	24.495.435	0	0
	Resultat af primær drift	20.226.033	23.398.131	-27.514	-94.917
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	15.737.824	6.398.723
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.314.965	333.649	1.314.965	333.649
3	Andre finansielle indtægter	16.926.920	6.029.026	664.100	601.200
4	Andre finansielle omkostninger	-20.406.772	-23.207.296	-1.184.389	-898.846
	Resultat før skat	18.061.146	6.553.510	16.504.986	6.339.809
5	Skat af årets resultat	-781.229	-781.761	120.509	86.364
	Årets resultat	17.279.917	5.771.749	16.625.495	6.426.173

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.314.965	333.649	17.052.787	6.732.372
Overført resultat	15.964.952	5.438.100	-427.292	-306.199
I alt	17.279.917	5.771.749	16.625.495	6.426.173
Ekstraordinært udbytte udloddet efter balancedagen	14.000.000	0	14.000.000	0

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.06.19 DKK	30.06.18 DKK	30.06.19 DKK	30.06.18 DKK
Note					
	Grunde og bygninger	14.454.959	8.310.258	0	0
	Investeringsejendomme	354.300.000	345.900.000	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	594.404	631.199	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	20.862.669	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	369.349.363	375.704.126	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	122.673.054	80.411.961
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.673.614	358.649	1.673.614	358.649
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.673.614	358.649	124.346.668	80.770.610
	Anlægsaktiver i alt	371.022.977	376.062.775	124.346.668	80.770.610
	Fremstillede varer og handelsvarer	33.541.206	92.361.803	0	0
	Varebeholdninger i alt	33.541.206	92.361.803	0	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	447.466	333.069
	Andre tilgodehavender	16.106.723	33.991.850	9.190.118	24.658.874
	Tilgodehavender i alt	16.106.723	33.991.850	9.637.584	24.991.943
	Likvide beholdninger	30.836.165	1.579.629	899.505	93.484
	Omsætningsaktiver i alt	80.484.094	127.933.282	10.537.089	25.085.427
	Aktiver i alt	451.507.071	503.996.057	134.883.757	105.856.037

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	30.06.19 DKK	30.06.18 DKK	30.06.19 DKK	30.06.18 DKK	
	Selskabskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.648.614	333.649	97.450.419	80.397.632
	Overført resultat	98.215.166	82.250.218	2.413.361	2.840.653
	Egenkapital i alt	100.363.780	83.083.867	100.363.780	83.738.285
	Hensættelser til udskudt skat	12.764.824	12.354.756	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	12.764.824	12.354.756	0	0
8	Gæld til realkreditinstitutter	215.397.275	248.853.167	0	0
8	Gæld til øvrige kreditinstitutter	81.613.296	67.407.649	0	0
8	Anden gæld	13.300.000	0	13.300.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	310.310.571	316.260.816	13.300.000	0
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.942.211	7.087.201	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	51.299.750	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.765.539	578.039	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.607.782	5.299.350	75.000	96.656
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	16.915.949	12.260.131
	Deposita	10.948.922	10.027.227	0	0
	Selskabsskat	14.202	0	16.566	0
	Anden gæld	7.785.283	18.005.051	4.212.462	9.760.965
	Periodeafgrænsningsposter	3.957	0	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.067.896	92.296.618	21.219.977	22.117.752
	Gældsforpligtelser i alt	338.378.467	408.557.434	34.519.977	22.117.752
	Passiver i alt	451.507.071	503.996.057	134.883.757	105.856.037

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Koncern:				
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19				
Saldo pr. 01.07.18	500.000	333.649	82.250.214	83.083.863
Forslag til resultatdisponering	0	1.314.965	15.964.952	17.279.917
Saldo pr. 30.06.19	500.000	1.648.614	98.215.166	100.363.780

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19

Saldo pr. 01.07.18	500.000	80.397.632	2.840.653	83.738.285
Forslag til resultatdisponering	0	17.052.787	-427.292	16.625.495
Saldo pr. 30.06.19	500.000	97.450.419	2.413.361	100.363.780

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Årets resultat	17.279.917	5.771.749
11 Reguleringer	-7.617.433	-6.548.877
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	17.885.127	-23.461.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-2.691.568	988.587
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-8.106.620	2.909.434
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	16.749.423	-20.340.828
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	16.926.920	6.029.026
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-20.406.772	-23.207.296
Betalt selskabsskat	0	0
Pengestrømme fra driften	13.269.571	-37.519.098
Køb af materielle anlægsaktiver	-31.094.845	-72.482.758
Salg af materielle anlægsaktiver	500.000	0
Salg af virksomhed	41.048.323	56.247.766
Pengestrømme fra investeringer	10.453.478	-16.234.992
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	33.877.253	67.051.916
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.969.510	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	81.613.296	0
Afdrag af gæld til kreditinstitutter	-121.287.552	-22.946.007
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	13.300.000	0
Pengestrømme fra finansiering	5.533.487	44.105.909
Årets samlede pengestrømme	29.256.536	-9.648.181
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.579.629	11.227.810
Likvide beholdninger ved årets slutning	30.836.165	1.579.629
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	30.836.165	1.579.629
I alt	30.836.165	1.579.629

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	4.282.188	4.953.816	0	0
Pensioner	312.920	307.419	0	0
Andre omkostninger til social sikring	19.313	19.597	0	0
Andre personaleomkostninger	189.878	194.845	0	0
I alt	4.804.299	5.475.677	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	6	6	0	0

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	15.737.824	6.398.723
I alt	0	0	15.737.824	6.398.723

3. Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	16.926.920	6.029.026	664.100	601.200
I alt	16.926.920	6.029.026	664.100	601.200

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

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	456.020	491.500
Renteomkostninger i øvrigt	15.610.815	20.272.745	173.976	346
Øvrige finansielle omkostninger	4.795.957	2.934.551	554.393	407.000
I alt	20.406.772	23.207.296	1.184.389	898.846

5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	14.202	0	-3.602	0
Årets regulering af udskudt skat	787.195	781.761	-116.907	-86.364
Regulering af skat fra tidligere år	-20.168	0	0	0
I alt	781.229	781.761	-120.509	-86.364

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver	
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	under udførel- se
Koncern:				
Kostpris pr. 01.07.18	8.648.188	274.576.737	1.263.110	20.862.669
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	86.434.620	0	-86.434.620
Tilgang i året	6.212.295	2.043.750	656.874	65.571.951
Afgang i året	0	-57.336.143	-595.847	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-29.098.477	0	0
Kostpris pr. 30.06.19	14.860.483	276.620.487	1.324.137	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.18	-405.524	0	-729.733	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.19	-405.524	0	-729.733	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.18	0	71.323.263	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	10.798.979	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-4.442.729	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.19	0	77.679.513	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	14.454.959	354.300.000	594.404	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat kapitaliseret med afkastkrav på 6 - 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. For investeringsejendomme hvor der foreligger aftale om salg er dagsværdien baseret på salgsværdien.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand pr. 31/12 2018 ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.07.18	0	50.000
Kostpris pr. 30.06.19	0	50.000
Opskrivninger pr. 01.07.18	0	358.649
Årets resultat fra kapitalandele	0	1.264.965
Opskrivninger pr. 30.06.19	0	1.623.614
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	0	1.673.614

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.07.18	322.980	50.000
Tilgang i året	26.523.269	0
Kostpris pr. 30.06.19	26.846.249	50.000
Opskrivninger pr. 01.07.18	80.088.983	358.649
Årets resultat fra kapitalandele	15.737.822	1.264.965
Opskrivninger pr. 30.06.19	95.826.805	1.623.614
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	122.673.054	1.673.614

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
-------------------	-----------	-----------------	--------------------	---------------------

Dattervirksomheder:

Friheden Ejendomme ApS, Rødovre	100%	67.069.235	3.925.490	67.069.235
Slotsherrensvej 213 ApS, Rødovre	100%	539.701	-11.700	539.701
Friheden Entreprise ApS, Rødovre	100%	914.138	344.335	914.138
Friheden Bolig A/S, Rødovre	100%	54.149.983	11.479.697	54.149.983

Associerede virksomheder:

Excelsior ApS, Rødovre	50%	1.673.614	1.264.965	1.673.614
------------------------	-----	-----------	-----------	-----------

8. 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	4.942.211	152.371.557	220.339.486	253.360.215
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	81.613.296	81.613.296	69.987.802
Anden gæld	0	0	13.300.000	0
I alt	4.942.211	233.984.853	315.252.782	323.348.017

Modervirksomhed:

Anden gæld	0	0	13.300.000	0
I alt	0	0	13.300.000	0

9. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden:

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.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter t.DKK 301.953 er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 402.295.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

	Koncern	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK
11. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	-49.155	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	284.585	320.176
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.798.979	-24.495.435
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.314.965	-333.649
Finansielle indtægter	-16.926.920	-6.029.026
Finansielle omkostninger	20.406.772	23.207.296
Skat af årets resultat	781.229	781.761
I alt	-7.617.433	-6.548.877

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 -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 DKK
Bygninger	50	3.160.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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.

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.

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.