



Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS

Taastrup Hovedgade 98, 1. th., 2630 Taastrup

CVR-nr. 89 35 14 13

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. september 2019

Jesper Bang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	21

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskab og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 19. juni 2019

Direktion

Hans-Otto Hein

Bestyrelse

Jesper Bang

Bo Rygaard

Morten Skovfoged Tinggaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 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. april 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 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 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 eller 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.

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, 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.
- 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 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.

Roskilde, den 19. juni 2019

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Birgit Sode

statsautoriseret revisor
mne28909

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS Taastrup Hovedgade 98, 1. th. 2630 Taastrup
	CVR-nr.: 89 35 14 13
	Stiftet: 1. november 1979
	Hjemsted: Taastrup
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Bestyrelse	Jesper Bang Bo Rygaard Morten Skovfoged Tinggaard
Direktion	Hans-Otto Hein
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Knurs Stiftung, Liechtenstein
Dattervirksomheder	HMRJ ApS i likvidation, Taastrup Stormøllegård ApS, Roskilde

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	70.992	75.255	77.580	75.982	93.106
Bruttoresultat	49.422	58.648	59.805	71.594	35.544
Resultat af ordinær primær drift	102.822	58.032	61.466	100.067	28.690
Finansielle poster, netto	845	-2.794	-224	-7.558	8.664
Årets resultat	80.814	43.188	48.079	73.564	30.918
Balance:					
Balancesum	1.147.155	1.142.385	1.168.521	1.239.520	1.294.546
Egenkapital	864.097	783.282	740.095	692.016	618.452
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	35.058	38.261	26.317	28.961	49.565
Investeringsaktivitet	85.547	105.844	24.933	45.961	73.010
Finansieringsaktivitet	-85.861	-68.314	-102.317	-119.591	-73.453
Pengestrømme i alt	34.744	75.791	-51.067	-44.669	49.122
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	5	5	5	5	35
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	69,6	77,9	77,1	94,2	38,2
Overskudsgrad (EBIT-margin)	144,8	77,1	79,2	131,7	30,8
Soliditetsgrad	75,3	68,6	63,3	55,8	47,8
Egenkapitalforrentning	9,8	5,7	6,7	11,2	5,1

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er investering i investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning af investeringsejendomme foretages til dagsværdi.

Fsv. angår selskabets beholdning af udlejede ejerboliger (ejerlejligheder og rækkehuse) er disse ansat til en værdi baseret på et afkastkrav på henholdsvis 3 % fsv. angår ældre ejerboliger og et afkastkrav på 6 % fsv. angår de boliger, som er taget i brug efter 1. januar 1992.

Erhvervsejendomme er ansat til en værdi baseret på et afkastkrav på 8 %.

Ændringer i afkastkravene har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravene fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af koncernes investeringsejendomme reduceres med 136.638 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 864.097 t.kr. til 757.519 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af koncernes investeringsejendomme forøges med 187.099 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 864.097 t.kr. til 1.010.034 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 80.814 t.kr. Egenkapitalen udgør 864.097 t.kr.

Selskabets resultat i 2018/19 er tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern		Moderselskab	
	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Nettoomsætning	70.992.207	75.255	64.651.456	68.977
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-16.860.582	-15.516	-15.803.525	-14.410
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.710.000	-1.091	-4.822.500	-1.929
Bruttoresultat	49.421.625	58.648	44.025.431	52.638
Distributionsomkostninger	-482.179	-27	-475.239	-13
Administrationsomkostninger	-7.229.308	-7.064	-7.009.733	-6.872
Andre driftsindtægter	61.111.910	6.475	61.097.062	6.538
Driftsresultat	102.822.048	58.032	97.637.521	52.291
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.014.915	4.447
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	19
Andre finansielle indtægter	3.141.531	1.770	3.173.373	1.788
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.296.123	-4.564	-2.296.123	-4.564
Finansiering netto	845.408	-2.794	4.892.165	1.690
Resultat før skat	103.667.456	55.238	102.529.686	53.981
3 Skat af årets resultat	-22.853.098	-12.050	-21.715.328	-10.793
4 Årets resultat	80.814.358	43.188	80.814.358	43.188

Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab		
	2019 kr.	2018 t.kr.	2019 kr.	2018 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	216.852	335	216.852	335
6	Investeringsejendomme	943.876.782	973.380	854.672.382	884.176
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>944.093.634</u>	<u>973.715</u>	<u>854.889.234</u>	<u>884.511</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	84.984.840	80.971
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>84.984.840</u>	<u>80.971</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>944.093.634</u>	<u>973.715</u>	<u>939.874.074</u>	<u>965.482</u>
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavende selskabsskat	0	183	0	183
	Andre tilgodehavender	1.521.874	1.738	1.406.677	1.602
8	Periodeafgrænsningsposter	1.534.925	1.489	1.476.877	1.432
	Tilgodehavender i alt	<u>3.056.799</u>	<u>3.410</u>	<u>2.883.554</u>	<u>3.217</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	164.051.956	114.210	164.051.956	114.210
	Værdipapirer i alt	<u>164.051.956</u>	<u>114.210</u>	<u>164.051.956</u>	<u>114.210</u>
	Likvide beholdninger	<u>35.952.115</u>	<u>51.050</u>	<u>27.706.719</u>	<u>46.169</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>203.060.870</u>	<u>168.670</u>	<u>194.642.229</u>	<u>163.596</u>
	Aktiver i alt	<u>1.147.154.504</u>	<u>1.142.385</u>	<u>1.134.516.303</u>	<u>1.129.078</u>

Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab		
	2019 kr.	2018 t.kr.	2019 kr.	2018 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
9	Virksomhedskapital	22.000.000	22.000	22.000.000	22.000
10	Reserve for opskrivninger	95.019.745	101.942	89.786.480	96.797
11	Overført resultat	747.077.151	659.340	752.310.416	664.485
	Egenkapital i alt	864.096.896	783.282	864.096.896	783.282
Hensatte forpligtelser					
12	Hensættelser til udskudt skat	28.073.864	31.254	26.598.695	30.250
	Hensatte forpligtelser i alt	28.073.864	31.254	26.598.695	30.250
Gældsforpligtelser					
13	Gæld til realkreditinstitutter	186.336.573	267.560	186.336.573	267.560
	Selskabsskat	2.421.065	6.070	1.755.194	5.860
14	Anden gæld	14.222.309	17.952	6.991.949	9.277
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	202.979.947	291.582	195.083.716	282.697
	Kortfristet del af langfristet gæld	8.749.160	9.657	7.303.797	8.211
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.996.684	17.011	15.427.657	15.457
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.129.295	1.304	946.873	1.079
	Selskabsskat	3.301.605	3.352	3.301.605	3.352
	Anden gæld	21.424.538	4.588	21.383.701	4.416
15	Periodeafgrænsningsposter	402.515	355	373.363	334
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	52.003.797	36.267	48.736.996	32.849
	Gældsforpligtelser i alt	254.983.744	327.849	243.820.712	315.546
	Passiver i alt	1.147.154.504	1.142.385	1.134.516.303	1.129.078

Balance 30. april

<u>Note</u>	Koncern		Moderselskab	
	2019 kr.	2018 t.kr.	2019 kr.	2018 t.kr.
16 Medarbejderforhold				
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
18 Eventualposter				
19 Nærtstående parter				

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	Koncern	
	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Årets resultat	80.814.358	43.188
20 Reguleringer	-31.205.513	12.042
21 Ændring i driftskapital	16.822.977	341
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	66.431.822	55.571
Renteindbetalinger og lignende	429.641	-157
Renteudbetalinger og lignende	-2.296.123	-4.564
Pengestrøm fra ordinær drift	64.565.340	50.850
Betalt selskabsskat	-29.507.365	-12.589
Pengestrømme fra driftsaktivitet	35.057.975	38.261
Køb af materielle anlægsaktiver	-9.949.941	-1.737
Salg af materielle anlægsaktiver	95.496.516	107.581
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	85.546.575	105.844
Afdrag på langfristet gæld	-85.860.821	-68.314
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-85.860.821	-68.314
Ændring i likvider	34.743.729	75.791
Likvider primo	165.260.342	89.469
Likvider ultimo	200.004.071	165.260
Likvider		
Likvide beholdninger	35.952.115	51.050
Værdipapirer	164.051.956	114.210
Likvider ultimo	200.004.071	165.260

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder				
Renter, Stormøllegård ApS	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19</u>
	0	0	0	19
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	<u>2.296.123</u>	<u>4.564</u>	<u>2.296.123</u>	<u>4.564</u>
	2.296.123	4.564	2.296.123	4.564
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	25.990.412	12.674	25.324.541	12.673
Årets regulering af udskudt skat	-3.179.816	-615	-3.651.715	-1.871
Regulering af tidligere års skat	-16	0	-16	0
Regulering af tidligere års skat, Tyskland	<u>42.518</u>	<u>-9</u>	<u>42.518</u>	<u>-9</u>
	22.853.098	12.050	21.715.328	10.793
4. Forslag til resultatdisponering				
Overføres til overført resultat			84.575.908	44.692
Overføres til øvrige reserver			<u>-3.761.550</u>	<u>-1.504</u>
Disponeret i alt			80.814.358	43.188

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2019 kr.	30/4 2018 t.kr.	30/4 2019 kr.	30/4 2018 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	898.252	4.987	898.252	4.987
Tilgang i årets løb	13.750	0	13.750	0
Afgang i årets løb	0	-4.089	0	-4.089
Kostpris ultimo	912.002	898	912.002	898
Af- og nedskrivninger primo	-563.202	-3.631	-563.202	-3.631
Årets afskrivninger	-131.948	-135	-131.948	-135
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0	0	3.203
Korrektion af nedskrivning primo	0	3.203	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-695.150	-563	-695.150	-563
Regnskabsmæssig værdi ultimo	216.852	335	216.852	335

Afskrivninger er indregnet under regnskabsposten "administrationsomkostninger".

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2019 kr.	30/4 2018 t.kr.	30/4 2019 kr.	30/4 2018 t.kr.
6. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	842.685.247	937.098	760.077.661	854.490
Tilgang i årets løb	9.936.191	1.738	9.936.191	1.738
Afgang i årets løb	-30.564.842	-96.150	-30.452.342	-96.150
Kostpris ultimo	822.056.596	842.686	739.561.510	760.078
Regulering til dagsværdi primo	130.694.819	136.376	124.098.005	130.617
Årets regulering til dagsværdi	-4.710.000	-1.091	-4.822.500	-1.929
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-4.164.633	-4.591	-4.164.633	-4.590
Regulering til dagsværdi ultimo	121.820.186	130.694	115.110.872	124.098
Regnskabsmæssig værdi ultimo	943.876.782	973.380	854.672.382	884.176

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Ældre ejerboliger (taget i brug før 1. januar 1992)	3 %
Nyere ejerboliger (taget i brug efter 1. januar 1992)	6 %
Erhvervsejendomme	8 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 136.638 t.kr. (moderselskab 124.074 t.kr.). Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 864.097 t.kr. til 757.519 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 187.099 t.kr. (moderselskab 169.091 t.kr.). Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 864.097 t.kr. til 1.010.034 t.kr.

Noter

	Morderselskab			
	30/4 2019 kr.	30/4 2018 t.kr.		
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	112.901.661	112.902		
Kostpris ultimo	112.901.661	112.902		
Nedskrivninger primo	-31.931.736	-36.379		
Årets resultat	4.014.915	4.448		
Opskrivninger ultimo	-27.916.821	-31.931		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	84.984.840	80.971		
Tilknyttede virksomheder:				
	Hjemsted	Ejerandel		
HMRJ ApS i likvidation	Taastrup	100 %		
Stormøllegård ApS	Roskilde	100 %		
	Koncern	Morderselskab		
	30/4 2019 kr.	30/4 2018 t.kr.	30/4 2019 kr.	30/4 2018 t.kr.
8. Periodeafgrænsningsposter				
Ejendomsskatter mv.	812.805	790	775.517	753
Øvrige forudbetalte omkostninger	722.120	699	701.360	679
	1.534.925	1.489	1.476.877	1.432
9. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	22.000.000	22.000	22.000.000	22.000
	22.000.000	22.000	22.000.000	22.000

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2019	30/4 2018	30/4 2019	30/4 2018
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
10. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	101.941.959	106.373	96.796.444	101.881
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-3.248.414	-3.580	-3.248.414	-3.580
Årets opskrivning	-3.673.800	-851	-3.761.550	-1.504
	95.019.745	101.942	89.786.480	96.797
11. Overført resultat				
Overført resultat primo	659.340.578	611.721	664.486.094	616.213
Årets overførte overskud	84.488.159	44.039	84.575.908	44.692
Overført fra opskrivningshenlæggelse	3.248.414	3.580	3.248.414	3.580
	747.077.151	659.340	752.310.416	664.485
12. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	31.253.680	31.870	30.250.410	32.121
Udskudt skat af årets resultat	-3.179.816	-616	-3.651.715	-1.871
	28.073.864	31.254	26.598.695	30.250
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	29.144.909	32.764	27.668.860	31.312
Omsætningsaktiver	-106.197	-67	-105.317	-67
Fremført underskud fra tidligere år	0	-448	0	0
Diverse	-964.848	-995	-964.848	-995
	28.073.864	31.254	26.598.695	30.250

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2019	30/4 2018	30/4 2019	30/4 2018
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
13. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	191.356.092	273.487	191.356.092	273.487
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.019.519</u>	<u>-5.927</u>	<u>-5.019.519</u>	<u>-5.927</u>
	<u>186.336.573</u>	<u>267.560</u>	<u>186.336.573</u>	<u>267.560</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>155.941.330</u>	<u>225.585</u>	<u>155.941.330</u>	<u>225.585</u>
14. Anden gæld				
Anden gæld i alt	17.951.950	21.682	9.276.227	11.561
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.729.641</u>	<u>-3.730</u>	<u>-2.284.278</u>	<u>-2.284</u>
	<u>14.222.309</u>	<u>17.952</u>	<u>6.991.949</u>	<u>9.277</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.448.906</u>	<u>3.033</u>	<u>0</u>	<u>139</u>

Som konsekvens af, at selskabet har valgt foreløbig at udleje bebyggelserne i ejendommene Skovbominde og Store Møllevej er den afløftede moms tilbageført. Beløbet skal tilbagebetales med 1/10-del årligt medmindre ejendommene sælges inden.

15. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
16. Medarbejderforhold				
Lønninger og gager	4.409.423	4.330	4.409.423	4.330
Personaleomkostninger i øvrigt	69.987	60	69.987	60
	4.479.410	4.390	4.479.410	4.390
Direktion og bestyrelse	2.116.000	2.099	2.116.000	2.099
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	5	5	5

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 273 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 295 mio. kr.

18. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

19. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Knurs Stiftung
Heiligkreuz 6
9490 Vaduz
Liechtenstein

Hovedaktionær

Noter

	Koncern	
	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
20. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4.841.948	1.226
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-60.767.041	-5.955
Andre finansielle indtægter	-429.641	157
Øvrige finansielle omkostninger	2.296.123	4.564
Skat af årets resultat	22.853.098	12.050
	-31.205.513	12.042
21. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	170.224	820
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	16.652.753	-479
	16.822.977	341

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Anvendt regnskabspraksis

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indbetalinger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Betalinger vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-10 %

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og fi-nansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.