



Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS

Taastrup Hovedgade 98, 1. th., 2630 Taastrup

CVR-nr. 89 35 14 13

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. september 2017.

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	8
Koncern- og årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	21

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 9. august 2017

Direktion

Hans-Otto Hein

Bestyrelse

Margit Nielsen

Jesper Bang

Bo Rygaard

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 2016 - 30. april 2017, 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 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 regnskabsbrugere 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 og 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 eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 9. august 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Birgit Sode
statsautoriseret revisor

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	Margit Nielsen Jesper Bang Bo Rygaard
Direktion	Hans-Otto Hein
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Knurs Stiftung, Liechtenstein
Dattervirksomheder	HMRJ ApS, Taastrup Stormøllegård ApS, Roskilde
Søstervirksomhed	Racina ApS, Taastrup

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	77.580	75.982	93.106	88.796	76.518
Bruttoresultat	59.806	71.594	35.544	33.710	36.500
Resultat af ordinær primær drift	61.466	100.067	28.690	30.349	28.954
Finansielle poster, netto	-224	-7.558	8.664	-4.644	-6.999
Årets resultat	48.079	73.564	30.918	20.192	16.387
Balance:					
Balancesum	1.168.520	1.239.520	1.294.546	1.325.960	1.151.284
Egenkapital	740.094	692.016	618.452	587.533	567.341
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	26.317	28.961	49.565	38.457	7.418
Investeringsaktivitet	24.934	45.961	73.010	-146.784	-30.169
Finansieringsaktivitet	-102.318	-119.591	-73.453	159.001	-8.271
Pengestrømme i alt	-51.067	-44.669	49.122	50.674	-31.022
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	5	5	35	38	36
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	77,1	94,2	38,2	38,0	47,7
Overskudsgrad (EBIT-margin)	79,2	131,7	30,8	34,2	37,8
Soliditetsgrad	63,3	55,8	47,8	44,3	49,3
Egenkapitalforrentning	6,7	11,2	5,1	3,5	5,8

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$

Hovedtal og nøgletal for moderselskabet

Egenkapitalforrentning

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

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 148.925 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 740.094 t.kr. til 623.933 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 48.079 t.kr. Egenkapitalen udgør 740.094 t.kr.

Selskabets resultat i 2016/17 er tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Nettoomsætning	77.580.400	75.982	71.271.277	72.134
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-14.849.196	-16.035	-13.929.212	-15.367
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.925.531	11.647	-2.506.731	5.469
Bruttoresultat	59.805.673	71.594	54.835.334	62.236
Distributionsomkostninger	-115.910	-1.188	-106.102	-695
Administrationsomkostninger	-7.187.424	-7.875	-7.004.033	-7.582
Andre driftsindtægter	8.963.828	31.017	9.094.544	31.046
Andre driftsomkostninger	0	-41	0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	6.560	0	6.560
Driftsresultat	61.466.167	100.067	56.819.743	91.565
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.590.261	5.897
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	43.229	101
Andre finansielle indtægter	5.158.779	2.087	5.161.315	2.087
2 Øvrige finansielle omkostninger	-5.382.682	-9.645	-5.384.921	-9.065
Resultat før skat	61.242.264	92.509	60.229.627	90.585
3 Skat af årets resultat	-13.163.389	-18.945	-12.150.752	-17.021
4 Årets resultat	48.078.875	73.564	48.078.875	73.564

Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab		
	2017 kr.	2016 t.kr.	2017 kr.	2016 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.356.159	2.322	1.356.159	2.322
6	Investeringsejendomme	1.073.473.503	1.093.260	985.106.703	1.004.475
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.074.829.662</u>	<u>1.095.582</u>	<u>986.462.862</u>	<u>1.006.797</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	76.522.416	72.933
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>76.522.416</u>	<u>72.933</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.074.829.662</u>	<u>1.095.582</u>	<u>1.062.985.278</u>	<u>1.079.730</u>
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	3.777.143	6.575
	Tilgodehavende selskabsskat	173.759	0	173.759	0
	Andre tilgodehavender	2.577.596	1.816	2.403.721	1.798
8	Periodeafgrænsningsposter	1.469.949	1.586	1.413.165	1.530
	Tilgodehavender i alt	<u>4.221.304</u>	<u>3.402</u>	<u>7.767.788</u>	<u>9.903</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	72.832.983	85.288	72.832.982	85.287
	Værdipapirer i alt	<u>72.832.983</u>	<u>85.288</u>	<u>72.832.982</u>	<u>85.287</u>
	Likvide beholdninger	16.635.885	55.248	11.273.904	50.200
	Omsætningsaktiver i alt	<u>93.690.172</u>	<u>143.938</u>	<u>91.874.674</u>	<u>145.390</u>
	Aktiver i alt	<u>1.168.519.834</u>	<u>1.239.520</u>	<u>1.154.859.952</u>	<u>1.225.120</u>

Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab		
	2017 kr.	2016 t.kr.	2017 kr.	2016 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
9	Virksomhedskapital	22.000.000	22.000	22.000.000	22.000
10	Reserve for opskrivninger	106.373.281	112.304	101.881.074	107.485
11	Overført resultat	611.720.954	557.712	616.213.161	562.531
	Egenkapital i alt	740.094.235	692.016	740.094.235	692.016
Hensatte forpligtelser					
12	Hensættelser til udskudt skat	31.869.520	30.420	32.121.423	31.678
	Hensatte forpligtelser i alt	31.869.520	30.420	32.121.423	31.678
Gældsforpligtelser					
13	Gæld til realkreditinstitutter	332.283.782	430.845	332.283.782	430.845
	Selskabsskat	6.485.704	11.864	6.143.952	11.473
14	Anden gæld	21.681.592	25.379	11.560.505	13.845
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	360.451.078	468.088	349.988.239	456.163
	Kortfristet del af langfristet gæld	9.517.399	9.576	8.072.036	8.134
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.160.696	27.003	15.616.538	25.459
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	856.241	1.129	649.182	850
	Selskabsskat	2.851.000	4.964	2.851.000	4.964
	Anden gæld	5.480.665	5.923	5.237.949	5.503
15	Periodeafgrænsningsposter	239.000	401	229.350	353
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	36.105.001	48.996	32.656.055	45.263
	Gældsforpligtelser i alt	396.556.079	517.084	382.644.294	501.426
	Passiver i alt	1.168.519.834	1.239.520	1.154.859.952	1.225.120

Balance 30. april

Passiver

<u>Note</u>	Koncern		Moderselskab	
	2017 kr.	2016 t.kr.	2017 kr.	2016 t.kr.

- 16 Medarbejderforhold
- 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 18 Eventualposter
- 19 Nærtstående parter

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	Koncern	
	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Årets resultat	48.078.875	73.564
20 Reguleringer	13.247.120	-21.596
21 Ændring i driftskapital	-11.363.201	-3.909
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	49.962.794	48.059
Renteindbetalinger og lignende	1.115.652	2.087
Renteudbetalinger og lignende	-5.382.682	-9.645
Pengestrøm fra ordinær drift	45.695.764	40.501
Betalt selskabsskat	-19.378.652	-11.540
Pengestrømme fra driftsaktivitet	26.317.112	28.961
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.270.745	-21.521
Salg af materielle anlægsaktiver	27.204.457	67.482
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	24.933.712	45.961
Optagelse af langfristet gæld	35.421	14.530
Afdrag på langfristet gæld	-102.353.303	-134.121
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-102.317.882	-119.591
Ændring i likvider	-51.067.058	-44.669
Likvider primo	140.535.926	185.205
Likvider ultimo	89.468.868	140.536
Likvider		
Likvide beholdninger	16.635.885	55.248
Værdipapirer	72.832.983	85.288
Likvider ultimo	89.468.868	140.536

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder				
Renter, Stormøllegård ApS	0	0	43.229	101
	0	0	43.229	101
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	2.239	48
Andre finansielle omkostninger	5.382.682	9.645	5.382.682	9.017
	5.382.682	9.645	5.384.921	9.065
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	11.888.379	17.190	11.882.627	17.190
Årets regulering af udskudt skat	1.449.226	3.585	442.341	1.864
Regulering af tidligere års skat	-12	0	-12	0
Skat af årets resultat, Tyskland	-174.204	0	-174.204	0
Regulering ved ændring af skattesats	0	-1.830	0	-2.033
	13.163.389	18.945	12.150.752	17.021
4. Forslag til resultatdisponering				
Overføres til overført resultat			50.034.125	69.298
Overføres til øvrige reserver			-1.955.250	4.266
Disponeret i alt			48.078.875	73.564

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	4.966.355	4.661	4.966.355	4.661
Tilgang i årets løb	20.785	633	20.785	633
Afgang i årets løb	0	-327	0	-327
Kostpris ultimo	4.987.140	4.967	4.987.140	4.967
Af- og nedskrivninger primo	-2.645.029	-1.960	-2.645.029	-1.960
Årets afskrivninger	-985.952	-938	-985.952	-938
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	253	0	253
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.630.981	-2.645	-3.630.981	-2.645
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.356.159	2.322	1.356.159	2.322

Afskrivninger er indregnet under regnskabsposterne "omkostninger vedr. investeringsejendomme" og "administrationsomkostninger".

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.
6. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	949.281.523	896.190	866.673.937	896.190
Tilgang i årets løb	2.249.960	83.135	2.249.960	528
Afgang i årets løb	-14.433.957	-30.044	-14.433.957	-30.044
Kostpris ultimo	937.097.526	949.281	854.489.940	866.674
Regulering til dagsværdi primo	143.978.951	139.005	137.800.937	139.005
Årets regulering til dagsværdi	-2.925.531	11.647	-2.506.731	5.469
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-4.677.443	-6.673	-4.677.443	-6.673
Regulering til dagsværdi ultimo	136.375.977	143.979	130.616.763	137.801
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.073.473.503	1.093.260	985.106.703	1.004.475

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.

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 koncernens investeringsejendommene reduceres med 148.925 t.kr. (moderselskab 136.301 t.kr.). Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 740.094 t.kr. til 623.933 t.kr.

Noter

	Morderselskab			
	30/4 2017	30/4 2016		
	kr.	t.kr.		
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	112.901.661	112.902		
Kostpris ultimo	112.901.661	112.902		
Nedskrivninger primo	-39.969.506	-45.866		
Årets resultat	3.590.261	5.897		
Opskrivninger ultimo	-36.379.245	-39.969		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	76.522.416	72.933		
Tilknyttede virksomheder:				
	Hjemsted	Ejerandel		
HMRJ ApS	Taastrup	100 %		
Stormøllegård ApS	Roskilde	100 %		
	Koncern	Morderselskab		
	30/4 2017	30/4 2016	30/4 2017	30/4 2016
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
8. Periodeafgrænsningsposter				
Ejendomsskatter mv.	778.557	775	742.252	1.530
Øvrige forudbetalte omkostninger	691.392	811	670.913	0
	1.469.949	1.586	1.413.165	1.530
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		Morderselskab	
	30/4 2017	30/4 2016	30/4 2017	30/4 2016
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
10. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	112.303.581	106.340	107.484.730	106.339
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-3.648.406	-3.120	-3.648.406	-3.120
Årets opskrivning	-2.281.894	9.084	-1.955.250	4.266
	106.373.281	112.304	101.881.074	107.485
11. Overført resultat				
Overført resultat primo	557.711.779	490.113	562.530.630	490.113
Årets overførte overskud	50.360.769	64.479	50.034.125	69.298
Overført fra opskrivningsshenlæggelse	3.648.406	3.120	3.648.406	3.120
	611.720.954	557.712	616.213.161	562.531
12. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	30.420.294	28.665	31.679.082	31.847
Udskudt skat af årets resultat	1.449.226	3.585	442.341	1.864
Regulering ved ændring af skattesats	0	-1.830	0	-2.033
	31.869.520	30.420	32.121.423	31.678
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	34.769.444	35.816	33.502.417	34.456
Omsætningsaktiver	-62.299	-212	-62.299	-212
Fremført underskud fra tidligere år	-1.518.930	-2.618	0	0
Diverse	-1.318.695	-2.566	-1.318.695	-2.566
	31.869.520	30.420	32.121.423	31.678

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.
13. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	338.071.540	436.695	338.071.540	436.695
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.787.758</u>	<u>-5.850</u>	<u>-5.787.758</u>	<u>-5.850</u>
	<u>332.283.782</u>	<u>430.845</u>	<u>332.283.782</u>	<u>430.845</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>287.010.885</u>	<u>376.017</u>	<u>287.010.885</u>	<u>376.017</u>
14. Anden gæld				
Anden gæld i alt	25.411.233	29.105	13.844.783	16.129
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.729.641</u>	<u>-3.726</u>	<u>-2.284.278</u>	<u>-2.284</u>
	<u>21.681.592</u>	<u>25.379</u>	<u>11.560.505</u>	<u>13.845</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.763.024</u>	<u>10.475</u>	<u>2.423.392</u>	<u>4.708</u>
<p>I konsekvens af at koncernen har valgt foreløbig at udleje bebyggelserne Skovbominde og Store Møllevvej, er den afløftede moms tilbageført. Beløbet tilbagebetales med 1/10-del årligt, medmindre ejendommene sælges inden da.</p>				
15. Periodeafgrænsningsposter				
Posten omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.				
	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
16. Medarbejderforhold				
Lønninger og gager	4.323.492	3.894	4.323.492	3.894
Pensioner	5.302	5	5.302	5
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>58.386</u>	<u>106</u>	<u>58.386</u>	<u>106</u>
	<u>4.387.180</u>	<u>4.005</u>	<u>4.387.180</u>	<u>4.005</u>
Direktion og bestyrelse	<u>2.124.800</u>	<u>2.056</u>	<u>2.124.800</u>	<u>2.056</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

Noter

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 338 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 466 t.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

20. Reguleringer

	Koncern	
	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.911.483	-10.709
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-8.093.057	-30.691
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	-1.115.652	-2.087
Øvrige finansielle omkostninger	5.382.682	9.645
Skat af årets resultat	13.163.389	18.945
Øvrige reguleringer	-1.725	-6.699
	13.247.120	-21.596

21. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-645.636	5.796
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-10.717.565	-9.705
	-11.363.201	-3.909

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indbetalinger vedrørende forbrugsregnskabet 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 salgspersonale, 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 og driftsomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal 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 finansieringsaktivitet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.