



Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS

Taastrup Hovedgade 98, 1. th., 2630 Taastrup

CVR-nr. 89 35 14 13

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2016

Jesper Bang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal for koncernen	5
Ledelsesberetning	6
Koncern- og årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	20

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 5. september 2016

Direktion

Hans-Otto Hein

Bestyrelse

Margit Nielsen

Jesper Bang

Bo Rygaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Roskilde, den 5. september 2016

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
Søstervirksomheder	Racina ApS, Taastrup Fidelía ApS i likvidation, Taastrup

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Resultatopgørelse:				
Nettoomsætning	75.982	93.106	88.796	76.518
Bruttoresultat	71.594	35.544	33.710	36.500
Resultat af ordinær primær drift	100.067	28.690	30.349	28.954
Finansielle poster, netto	-7.558	8.664	-4.644	-6.999
Årets resultat	73.563	30.918	20.192	16.387
Balance:				
Balancesum	1.239.520	1.294.546	1.325.960	1.151.284
Egenkapital	692.015	618.452	587.533	567.341
Pengestrømme:				
Driftsaktivitet	28.961	49.565	38.457	7.418
Investeringsaktivitet	45.961	73.010	-146.784	-30.169
Finansieringsaktivitet	-119.590	-73.453	159.001	-8.271
Pengestrømme i alt	-44.669	49.122	50.674	-31.022
Medarbejdere:				
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	5	35	38	36
Nøgletal i %: *)				
Bruttomargin	94,2	38,2	38,0	47,7
Overskudsgrad (EBIT-margin)	131,7	30,8	34,2	37,8
Soliditetsgrad	55,8	47,8	44,3	49,3
Egenkapitalforrentning	11,2	5,1	3,5	5,8

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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 afkast på henholdsvis 4 % fsv. angår ældre ejerboliger og et afkast på 6 % fsv. angår de boliger, som er taget i brug efter 1. januar 1992.

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

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 koncernes investeringsejendomme reduceres med 151.304 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 692.015 t.kr. til 573.698 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 73.563 t.kr. Egenkapitalen udgør 692.015 t.kr.

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris, hvor indregning hidtil er sket til dagsværdi. Denne ændring har medført, at selskabet har indtægtsført primohensættelsen fuldt ud, hvilket har medført en indtægt i regnskabsåret på 4.065 t.kr. før skat.

Selskabets resultat i 2015/16 er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	Koncern		Moderselskab	
	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Nettoomsætning	75.982.436	93.106	72.136.100	81.325
Produktionsomkostninger	0	-11.023	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-16.034.764	-21.151	-15.367.656	-21.151
Værdiregulering af investeringsejendomme	11.646.772	-25.388	5.468.758	-25.388
Bruttoresultat	71.594.444	35.544	62.237.202	34.786
Distributionsomkostninger	-1.188.595	-3.127	-694.560	-1.603
Administrationsomkostninger	-7.875.029	-10.903	-7.582.394	-8.186
Andre driftsindtægter	31.017.263	11.493	31.046.363	11.102
Andre driftsomkostninger	-41.061	-886	0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	6.559.549	-3.431	6.559.549	-3.431
Driftsresultat	100.066.571	28.690	91.566.160	32.668
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	5.896.528	-3.007
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	7.317	0	7.317
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	100.617	0
Andre finansielle indtægter	2.087.430	10.935	2.087.277	10.897
2 Øvrige finansielle omkostninger	-9.645.248	-9.588	-9.065.398	-9.601
Finansiering netto	-7.557.818	8.664	-980.976	5.606
Resultat før skat	92.508.753	37.354	90.585.184	38.274
3 Skat af årets resultat	-18.945.354	-6.436	-17.021.785	-7.356
Årets resultat	73.563.399	30.918	73.563.399	30.918
Forslag til resultatdisponering:				
Overføres til overført resultat			69.297.764	50.340
Overføres til øvrige reserver			4.265.635	-19.422
Disponeret i alt			73.563.399	30.918

Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab		
	2016 kr.	2015 t.kr.	2016 kr.	2015 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.321.326	2.701	2.321.326	2.701
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	62.247	0	321
5	Investeringsjendomme	1.093.260.474	1.035.195	1.004.474.874	1.035.195
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.095.581.800</u>	<u>1.100.143</u>	<u>1.006.796.200</u>	<u>1.038.217</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	72.932.155	67.035
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>72.932.155</u>	<u>67.035</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.095.581.800</u>	<u>1.100.143</u>	<u>1.079.728.355</u>	<u>1.105.252</u>
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	6.574.831	5.466
	Andre tilgodehavender	1.815.772	7.584	1.798.233	1.756
	Periodeafgrænsningsposter	1.586.137	1.614	1.529.959	1.578
	Tilgodehavender i alt	<u>3.401.909</u>	<u>9.198</u>	<u>9.903.023</u>	<u>8.800</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	85.287.500	49.093	85.287.500	49.093
	Værdipapirer i alt	<u>85.287.500</u>	<u>49.093</u>	<u>85.287.500</u>	<u>49.093</u>
	Likvide beholdninger	55.248.426	136.112	50.200.703	131.562
	Omsætningsaktiver i alt	<u>143.937.835</u>	<u>194.403</u>	<u>145.391.226</u>	<u>189.455</u>
	Aktiver i alt	<u>1.239.519.635</u>	<u>1.294.546</u>	<u>1.225.119.581</u>	<u>1.294.707</u>

Balance 30. april

Note	Koncern		Moderselskab		
	2016 kr.	2015 t.kr.	2016 kr.	2015 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
7	Virksomhedskapital	22.000.000	22.000	22.000.000	22.000
8	Reserve for opskrivninger	112.303.581	106.339	107.484.730	106.339
9	Overført resultat	557.711.779	490.113	562.530.630	490.113
	Egenkapital i alt	692.015.360	618.452	692.015.360	618.452
Hensatte forpligtelser					
	Hensættelser til udskudt skat	30.420.294	28.665	31.679.082	31.847
	Hensatte forpligtelser i alt	30.420.294	28.665	31.679.082	31.847
Gældsforpligtelser					
10	Gæld til realkreditinstitutter	430.845.368	566.394	430.845.368	566.394
	Selskabsskat	11.863.745	8.871	11.473.021	9.395
11	Anden gæld	25.379.359	16.028	13.844.788	16.028
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	468.088.472	591.293	456.163.177	591.817
	Kortfristet del af langfristet gæld	9.575.928	9.668	8.134.107	9.668
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	27.002.748	23.264	25.458.948	21.896
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.129.156	4.085	850.412	1.303
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.663	0	6.663
	Selskabsskat	4.964.343	2.307	4.964.343	2.307
	Anden gæld	5.922.169	9.727	5.500.687	10.332
	Periodeafgrænsningsposter	401.165	422	353.465	422
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	48.995.509	56.136	45.261.962	52.591
	Gældsforpligtelser i alt	517.083.981	647.429	501.425.139	644.408
	Passiver i alt	1.239.519.635	1.294.546	1.225.119.581	1.294.707

Balance 30. april

Passiver

<u>Note</u>	Koncern		Morderselskab	
	2016 kr.	2015 t.kr.	2016 kr.	2015 t.kr.

12 Medarbejderforhold

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14 Eventualposter

15 Nærtstående parter

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	Koncern	
	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Årets resultat	73.563.399	30.919
16 Reguleringer	-21.595.442	16.457
17 Ændring i driftskapital	-3.909.557	11.680
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	48.058.400	59.056
Renteindbetalinger og lignende indbetalinger	2.087.430	10.935
Renteudbetalinger og lignende udbetalinger	-9.645.248	-9.588
Pengestrøm fra ordinær drift	40.500.582	60.403
Betalt selskabsskat	-11.539.838	-10.838
Pengestrømme fra driftsaktivitet	28.960.744	49.565
Køb af materielle anlægsaktiver	-21.520.935	-14.497
Salg af materielle anlægsaktiver	67.481.586	107.463
Finansielle anlægsaktiver ekskl. kapitalandele, netto	0	8
Kapitalforhøjelse, associeret virksomhed	0	-20.000
Køb af anparter i tilknyttet virksomhed	0	-3
Tilgang ved opkøb af tilknyttet virksomhed	0	39
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	45.960.651	73.010
Optagelse af langfristet gæld	14.530.297	448
Afdrag på langfristet gæld	-134.120.539	-73.901
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-119.590.242	-73.453
Ændring i likvider	-44.668.847	49.122
Likvider primo	185.204.773	136.083
Likvider ultimo	140.535.926	185.205
Likvider		
Likvide beholdninger	55.248.426	136.112
Værdipapirer	85.287.500	49.093
Likvider ultimo	140.535.926	185.205

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder				
Renter, Stormøllegård ApS	0	0	100.617	0
	0	0	100.617	0
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	48.243	121
Andre rentekomkostninger	9.645.248	9.588	9.017.155	9.480
	9.645.248	9.588	9.065.398	9.601
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	17.189.852	10.767	17.190.128	11.667
Årets regulering af udskudt skat	3.585.103	-4.847	1.864.405	-4.827
Regulering af tidligere års skat	68	0	68	0
Skat af årets resultat, Tyskland	0	2.258	0	2.258
Årets regulering af udskudt skat, Tyskland	0	-181	0	-181
Regulering ved ændring af skattesats	-1.829.669	-1.561	-2.032.816	-1.561
	18.945.354	6.436	17.021.785	7.356

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2016 kr.	30/4 2015 t.kr.	30/4 2016 kr.	30/4 2015 t.kr.
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	4.660.882	5.786	4.660.882	4.661
Tilgang i årets løb	632.655	0	632.655	0
Afgang i årets løb	<u>-327.182</u>	<u>-1.125</u>	<u>-327.182</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>4.966.355</u>	<u>4.661</u>	<u>4.966.355</u>	<u>4.661</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.960.253	-1.626	-1.960.253	-1.043
Årets afskrivninger	-938.154	-1.052	-938.154	-917
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>253.378</u>	<u>718</u>	<u>253.378</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-2.645.029</u>	<u>-1.960</u>	<u>-2.645.029</u>	<u>-1.960</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.321.326</u>	<u>2.701</u>	<u>2.321.326</u>	<u>2.701</u>

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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2016 kr.	30/4 2015 t.kr.	30/4 2016 kr.	30/4 2015 t.kr.
5. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	896.189.692	960.794	896.189.692	985.794
Tilgang i årets løb	83.135.680	15.751	528.094	15.751
Afgang i årets løb	-30.043.849	-80.355	-30.043.849	-105.355
Kostpris ultimo	949.281.523	896.190	866.673.937	896.190
Regulering til dagsværdi primo	139.005.038	169.907	139.005.038	154.907
Årets regulering til dagsværdi	11.646.773	-25.388	5.468.759	-25.388
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-6.672.860	-5.514	-6.672.860	9.486
Regulering til dagsværdi ultimo	143.978.951	139.005	137.800.937	139.005
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.093.260.474	1.035.195	1.004.474.874	1.035.195

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)	4 %
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 investeringsejendomme reduceres med 151.304 t.kr. (moderselskab 138.620 t.kr.). Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 692.015 t.kr. til 583.698 t.kr.

Noter

	Morderselskab			
	30/4 2016	30/4 2015		
	kr.	t.kr.		
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	112.901.661	57.908		
Reklassificeret fra associeret til tilknyttet virksomhed	0	54.994		
Kostpris ultimo	112.901.661	112.902		
Nedskrivninger primo	-45.866.034	-50.559		
Reklassificeret fra associeret til tilknyttet virksomhed	0	7.699		
Årets resultat	5.896.528	-3.007		
Opskrivninger ultimo	-39.969.506	-45.867		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	72.932.155	67.035		
Tilknyttede virksomheder:				
	Hjemsted	Ejerandel		
HMRJ ApS	Taastrup	100 %		
Stormøllegård ApS	Roskilde	100 %		
	Koncern	Morderselskab		
	30/4 2016	30/4 2015	30/4 2016	30/4 2015
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
7. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	22.000.000	22.000	22.000.000	22.000
	22.000.000	22.000	22.000.000	22.000
8. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	106.338.849	128.222	106.338.849	116.921
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-3.119.754	-2.461	-3.119.754	8.840
Årets opskrivning	9.084.486	-19.422	4.265.635	-19.422
	112.303.581	106.339	107.484.730	106.339

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	30/4 2016	30/4 2015	30/4 2016	30/4 2015
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
9. Overført resultat				
Overført resultat primo	490.113.112	436.929	490.113.112	448.613
Overført fra opskrivningshenlæggelse	3.119.754	2.461	3.119.754	-8.840
Overført fra netteopskrivning efter indre værdis metode	0	383	0	0
Årets overførte overskud	64.478.913	50.340	69.297.764	50.340
	557.711.779	490.113	562.530.630	490.113
10. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter	436.695.201	573.789	436.695.201	573.789
Heraf forfalder inden for 1 år	-5.849.833	-7.395	-5.849.833	-7.395
	430.845.368	566.394	430.845.368	566.394
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	376.017.381	500.439	376.017.381	500.439
11. Anden gæld				
Momsreguleringsforpligtelse	29.105.454	18.301	16.129.062	18.301
	29.105.454	18.301	16.129.062	18.301
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.726.095	-2.273	-2.284.274	-2.273
	25.379.359	16.028	13.844.788	16.028
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.474.955	6.936	4.707.670	6.936

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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
12. Medarbejderforhold				
Lønninger og gager	3.893.712	10.986	3.893.712	3.690
Pensioner	5.307	763	5.307	5
Personaleomkostninger i øvrigt	106.478	494	106.478	105
	4.005.497	12.243	4.005.497	3.800
Direktion	1.293.782	1.792	1.293.782	1.792
Bestyrelse	762.207	1.013	762.207	1.013
	2.055.989	2.805	2.055.989	2.805
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	35	5	4

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 437 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 551 mio. kr.

Af selskabets likvide beholdninger er 11,3 mio. kr. deponeret.

14. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

15. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Knurs Stiftung

Hovedaktionær

Heiligkreuz 6

9490 Vaduz

Liechtenstein

Noter

	Koncern	
	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.
16. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver samt værdireguleringer af investeringsejendomme	-10.708.619	29.870
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-30.691.073	-11.186
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	-7.316
Andre finansielle indtægter	-2.087.430	-3.565
Øvrige finansielle omkostninger	9.645.248	9.588
Skat af årets resultat	18.945.354	6.436
Kursreguleringer	-6.698.922	-7.370
	-21.595.442	16.457
17. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	0	204
Ændring i tilgodehavender	5.795.346	4.333
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-9.704.902	7.143
	-3.909.556	11.680

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. maj 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere til dagsværdi.

Virkingen af ovenstående ændring er en forøgelse af årets resultat før skat på 4.065 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 894 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 3.171 t.kr. Egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 3.171 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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, 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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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 eksklusive 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.

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne 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.

Finansielle poster

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 på 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. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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 ejendommens 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.

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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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.

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 anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten 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	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$