

Ravnsnæs Invest ApS

Skovvænget 26
2970 Hørsholm
CVR-nr. 12965109

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2018

Dirigent

Navn: Anne Kirstine Riemann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	8
Koncernens balance pr. 31.12.2017	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	17
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	23

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ravnsnæs Invest ApS
Skovvænget 26
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 12965109
Hjemsted: Hørsholm
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Anne Kirstine Riemann, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ravnsnæs Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 06.06.2018

Direktion

Anne Kirstine Riemann
adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ravsnæs Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ravsnæs Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 bl.a. 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.

København, den 06.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Keld Juel Danielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26741

Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	(471)	61.860	53.763	57.283	48.394
Driftsresultat	(700)	18.888	15.505	20.509	14.773
Resultat af finansielle poster	573	(2.487)	(1.871)	(833)	(1.521)
Årets resultat	47.977	12.955	10.029	15.740	10.407
Samlede aktiver	98.317	142.307	137.861	138.698	120.366
Investeringer i materielle anlægsaktiver	32.558	14.219	883	15.933	769
Egenkapital inkl. minoriteter	66.229	61.444	58.418	53.680	47.066
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	0	49	46	47	45
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	75,2	21,6	17,9	31,2	22,1
Soliditetsgrad (%)	67,4	43,2	42,4	38,7	39,1

I henhold til Årsregnskabslovens § 24 er der ikke sket tilpasning af hoved- og nøgletalsoversigten 2013-2016 vedrørende de ophørende aktiviteter.

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere værdipapir samt eje anparter i de tilknyttede virksomheder Vetinas Ejendomme ApS og Ersejo ApS, som investerer i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens og moderselskabets resultat udgør et overskud på 47.977 t.kr. mod et overskud på 12.955 t.kr. henholdsvis 1.898 t.kr. sidste år. Ledelsen anser resultatet for meget tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af en avance på 45 mio.kr. ved frasalg af underkoncernen Riemann Holding A/S.

Forventet udvikling

Som følge af frasalg af underkoncernen Riemann Holding A/S i 2017 forventes der for 2018 et væsentligt lavere overskud end i 2017. Koncernen har efter regnskabsårets udløb foretaget yderligere investeringer i ejendomme.

Særlige risici

Renterisici

Koncernen har en rentebærende gæld på 12 mio.kr. svarende til ca. 12,2% af balancesummen. Gælden er variabelt forrentet og en ændring af renteniveauet med 1% vil påvirke resultat før skat med ca. 12 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab	1	(471)	61.860
Personaleomkostninger	2	0	(35.018)
Af- og nedskrivninger	3	(229)	(7.954)
Driftsresultat		(700)	18.888
Andre finansielle indtægter	4	831	195
Andre finansielle omkostninger	5	(258)	(2.682)
Resultat før skat		(127)	16.401
Skat af årets resultat	6	45	(3.446)
Resultat af fortsættende aktiviteter		(82)	12.955
Resultat af ophørte aktiviteter	1	48.059	0
Årets resultat	7	47.977	12.955

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Færdiggjorte udviklingsprojekter		0	3.037
Udviklingsprojekter under udførelse		0	2.707
Immaterielle anlægsaktiver	8	0	5.744
Grunde og bygninger		46.467	71.177
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	15.400
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	438
Materielle anlægsaktiver	9	46.467	87.015
Deposita		0	230
Andre tilgodehavender		1.795	1.519
Finansielle anlægsaktiver	10	1.795	1.749
Anlægsaktiver		48.262	94.508
Råvarer og hjælpematerialer		0	8.829
Varer under fremstilling		0	3.765
Fremstillede varer og handelsvarer		0	14.130
Varebeholdninger		0	26.724
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.801
Andre tilgodehavender		19.339	1.768
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.859	0
Periodeafgrænsningsposter		114	1.209
Tilgodehavender		24.312	12.778
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.876	4.448
Værdipapirer og kapitalandele		4.876	4.448
Likvide beholdninger	11	20.867	3.849
Omsætningsaktiver		50.055	47.799
Aktiver		98.317	142.307

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		65.229	17.252
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		66.229	18.252
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		0	43.192
Egenkapital		66.229	61.444
Udskudt skat	12	0	7.476
Hensatte forpligtelser		0	7.476
Gæld til realkreditinstitutter		0	22.034
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	11.080
Langfristede gældsforpligtelser		0	33.114
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	18.990
Bankgæld		12.003	0
Deposita		90	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		826	4.267
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		780	0
Skyldig selskabsskat		4.999	577
Anden gæld		13.390	16.439
Kortfristede gældsforpligtelser		32.088	40.273
Gældsforpligtelser		32.088	73.387
Passiver		98.317	142.307
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Dattervirksomheder	16		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	17.252	43.192	61.444
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	(43.192)	(43.192)
Årets resultat	0	47.977	0	47.977
Egenkapital ultimo	1.000	65.229	0	66.229

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Driftsresultat		(700)	18.887
Af- og nedskrivninger		229	7.954
Ændringer i arbejdskapital	13	14.432	(2.825)
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter		25.615	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		39.576	24.016
Modtagne finansielle indtægter		181	195
Betalte finansielle omkostninger		(153)	(2.396)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(963)	(3.884)
Pengestrømme vedrørende drift		38.641	17.931
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		0	(1.634)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(32.559)	(14.656)
Køb af finansielle anlægsaktiver		(275)	(4.663)
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	379
Salg af virksomheder		59.884	0
Modtagne udbytter		0	2.200
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter		229	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		27.279	(18.374)
Udbetalt udbytte		(8.800)	(11.000)
Egenkapitalregulering i tilknyttet virksomhed		0	(1.128)
Afdrag på lån mv.		(11.080)	(2.072)
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter		(41.025)	7.012
Pengestrømme vedrørende finansiering		(60.905)	(7.188)
Ændring i likvider		5.015	(7.631)
Likvider primo		3.849	11.480
Likvider ultimo		8.864	3.849
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		20.867	3.849
Værdipapirer		(12.003)	0
Likvider ultimo		8.864	3.849

Koncernens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Ophørende aktiviteter		
Resultatopgørelse		
Nettoomsætningen	12.091	0
Omkostninger	(8.314)	0
Resultat før skat	3.777	0
Skat af periodens resultat	(840)	0
Resultat for perioden	2.937	0
Gevinst ved afhændelse	45.122	0
Resultatpåvirkning i alt	48.059	0

Moderselskabet har i 2017 frasolgt underkoncernen Riemann Holding A/S pr. 30. april 2017. Sammenligningstallene er ikke korrigeret.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	35.018
	0	35.018
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	49

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	229	7.954
	229	7.954

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	403	195
Dagsværdireguleringer	428	0
	831	195

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	258	2.682
	258	2.682

Koncernens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(73)	3.389
Ændring af udskudt skat	28	54
Regulering vedrørende tidligere år	0	3
	(45)	3.446
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	47.977	12.955
	47.977	12.955
	Færdig- gjorte udviklings- projekter t.kr.	Udviklings- projekter under udførelse t.kr.
8. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.056	2.707
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(9.056)	(2.707)
Kostpris ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(6.019)	0
Tilbageførsel ved afgang	6.019	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Koncernens noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse t.kr.
9. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	85.558	53.066	438
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(71.470)	(53.066)	0
Overførsler	438	0	(438)
Tilgange	32.558	0	0
Kostpris ultimo	47.084	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(14.381)	(37.666)	0
Årets afskrivninger	(229)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	13.993	37.666	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(617)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.467	0	0
10. Finansielle anlægsaktiver			
		Deposita t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo		224	1.519
Afgang ved virksomhedssalg o.l.		(224)	0
Tilgange		0	276
Kostpris ultimo		0	1.795
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0	1.795
11. Likvide beholdninger			
De likvide beholdninger omfatter indestående på 14.853 t.kr., som er deponeret som sikkerhed for escrow-aftale.			
12. Udskudt skat			
		2017 t.kr.	2016 t.kr.
Materielle anlægsaktiver		0	7.476
		0	7.476

Koncernens noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
13. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	26.724	(5.334)
Ændring i tilgodehavender	(6.673)	5.592
Ændring i leverandørgæld mv.	(5.619)	(3.083)
	14.432	(2.825)

14. Eventualforpligtelser

Koncernen har i forbindelse med salg af datterselskaber sædvanlige eventualforpligtelser vedrørende eventuelle krav i tilknytning til salgene.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme. Pr. 31. december 2017 udgør den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger 19,3 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er deponeret ejerpantebreve nom. 61 t.kr., og vedtægter i ejerforeningen er tinglyst pantstiftende nom. 180 t.kr. Pr. 31. december 2017 udgør den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger 46,5 mio. kr.

I forbindelse med salg af datterselskaber har moderselskabet deponeret likvider med i alt 14.853 t.kr. til sikkerhed for imødegåelse af eventuelle krav fra køber i henhold til escrow-aftale. Escrow-perioden udløber d. 15. november 2018.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
16. Dattervirk- somheder			
Ersejo ApS	Hørsholm	ApS	100,0
Vetinas Ejendomme ApS	Hørsholm	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttotab		(258)	(74)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		47.454	2.138
Andre finansielle indtægter	1	943	190
Andre finansielle omkostninger	2	(101)	(417)
Resultat før skat		48.038	1.837
Skat af årets resultat	3	(61)	61
Årets resultat	4	47.977	1.898

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		18.419	11.822
Andre tilgodehavender		1.795	1.519
Finansielle anlægsaktiver	5	20.214	13.341
Anlægsaktiver		20.214	13.341
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.192	6.494
Andre tilgodehavender	6	18.897	315
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.859	0
Periodeafgrænsningsposter	7	21	179
Tilgodehavender		28.969	6.988
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.876	4.448
Værdipapirer og kapitalandele		4.876	4.448
Likvide beholdninger	8	17.934	1.778
Omsætningsaktiver		51.779	13.214
Aktiver		71.993	26.555

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	7.822
Overført overskud eller underskud		65.229	9.430
Egenkapital		66.229	18.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55	13
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		576	563
Skyldig selskabsskat		5.133	1.022
Anden gæld		0	6.705
Kortfristede gældsforpligtelser		5.764	8.303
Gældsforpligtelser		5.764	8.303
Passiver		71.993	26.555
Eventualforpligtelser	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	7.822	9.430	18.252
Årets resultat	0	(7.822)	55.799	47.977
Egenkapital ultimo	1.000	0	65.229	66.229

Modervirksomhedens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	112	0
Renteindtægter i øvrigt	403	190
Dagsværdireguleringer	428	0
	943	190
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	103
Renteomkostninger i øvrigt	101	16
Dagsværdireguleringer	0	284
Øvrige finansielle omkostninger	0	14
	101	417
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	61	(64)
Regulering vedrørende tidligere år	0	3
	61	(61)
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	(7.822)	2.139
Overført resultat	55.799	(241)
	47.977	1.898

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.000	1.519
Tilgange	18.000	276
Afgange	(2.000)	0
Kostpris ultimo	20.000	1.795
Opskrivninger primo	7.822	0
Andel af årets resultat	2.332	0
Udbytte	(2.200)	0
Tilbageførsel ved afgange	(9.535)	0
Opskrivninger ultimo	(1.581)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.419	1.795
	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
6. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	18.897	315
	18.897	315

7. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter forudbetalte omkostninger.

8. Likvide beholdninger

De likvide beholdninger omfatter indestående på 14.853 t.kr., som er deponeret som sikkerhed for escrow-aftale.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Moderselskabet har i forbindelse med salg af datterselskaber sædvanlige eventualforpligtelser vedrørende eventuelle krav i tilknytning til salgene.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for C. (mellem)

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte dattervirksomheder.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster

Anvendt regnskabspraksis

vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

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

Balance

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle anlægsaktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes. Ved indregning af udviklingsprojekter som immaterielle anlægsaktiver bindes et beløb svarende til de afholdte omkostninger på egenkapitalen under reserve for udviklingsomkostninger, der nedbringes i takt med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid, der fastsættes ud fra en konkret vurdering af det enkelte udviklingsprojekt. Såfremt brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fastsættes den til 10 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i modervirksomhedens regnskab til kostpris. Kapitalandelen nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

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

Operationelle leasingaftaler

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.