

Proark Properties ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 27 33 56 75

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.07.18

Jes Venggaard
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3 - 4
Koncernoversigt	5
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7 - 10
Ledelsesberetning	11 - 15
Resultatopgørelse	16
Balance	17 - 18
Egenkapitalopgørelse	19
Koncernens pengestrømsopgørelse	20
Noter	21 - 42

Selskabet

Proark Properties ApS
c/o I/S EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Danmark
Telefon: 33 15 74 74
Telefax: 33 15 74 79
Hjemsted: København
CVR-nr.: 27 33 56 75
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Michael Kaa Andersen

Bestyrelse

Michael Brag
Michael Kaa Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Magny Le Hongre, Denmark ApS, København
Zielona ApS, København
EI Invest Sverige Trollhättan ApS, København
A/S Kuusamo Keminmää, Finland, København
A/S Kuopio Furniture, Finland, København
ApS Komplementarselskabet Maskuntie Retail, Finland, København
Komplementarselskabet Veenendaal ApS, København
ApS Komplementarselskabet Nottingham Hotel, UK II, København
ApS Komplementarselskabet West Bromwich Hotel, UK II, København
ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, København
ApS Komplementarselskabet Mariestad Nyköping, Sverige, København
K/S Nottingham Hotel, UK, København
K/S West Bromwich Hotel, UK, København
K/S Veenendaal, København

Associerede virksomheder

EI Invest - Berlin I ApS, København
ApS Komplementarselskabet Rochford, København
ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, München, København
ApS Komplementarselskabet Osnabrück, Tyskland, København
ApS Komplementarselskabet Telford Hotel, UK, København
ApS Komplementarselskabet Bedford Hotel, UK, København
ApS Komplementarselskabet Harlow Hotel, UK, København
K/S Finske Retailejendomme (2016-tal), København
K/S Milbertshofen, München, København
K/S Rochford, UK, København
K/S Bedford Hotel, UK, København
K/S Telford Hotel, UK, København
K/S Harlow Hotel, UK, København
K/S Osnabrück, Tyskland, København

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Proark Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2018

Direktionen

Michael Kaa Andersen

Bestyrelsen

Michael Brag
Formand

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Proark Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Proark Properties ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets og koncernens evne til at sikre den nødvendige likviditet. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori det indgår, vil være istand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægge som følge heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 28. juni 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	143.626	60.207	64.274	86.871	132.322
Bruttoresultat	66.966	87.239	153.432	188.896	94.102
Resultat af primær drift	21.425	61.689	275.983	184.374	55.370
Finansielle poster i alt	-24.913	-65.680	-55.027	-120.386	-2.630
Årets resultat	-2.790	-35.931	133.446	44.600	50.178

Balance

Samlede aktiver	837.916	761.262	957.635	1.025.571	1.394.409
Indeks	60	55	69	74	100
Egenkapital	-337.950	-365.869	-329.111	-460.193	-502.647
Indeks	67	73	65	92	100

Pengestrømme

Nettopengestrømme fra:					
Driften	-18.766	-42.611	-42.611	-21.785	-40.489
Investeringer	-10.546	-2.229	-2.229	317.644	625.518
Finansiering	38.132	38.193	39.986	-346.440	-619.714
Årets pengestrømme	8.820	-6.647	-4.854	-50.581	-34.685

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	0%	0%	0%	0%	0%
Bruttomargin	47%	145%	239%	217%	71%
Overskudsgrad	15%	102%	429%	212%	42%
Bruttomargin før andre driftsindtægter	43%	71%	67%	78%	71

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Væsentligste aktiviteter

Proark Properties koncernen's aktiviteter består i at drive virksomhed ved køb og/eller udlejning af erhvervsejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed. Moderselskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme:

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2017 ligger i niveauet 6,0% - 9,0%.

Usædvanlige forhold

Koncernen havde i årsrapport 2016 modtaget et beløb på t.GBP 6.544. Koncernen havde ikke modtaget information om, hvad dette beløb vedrørte, hvorfor beløbet var medtaget under anden gæld. I 2017 har koncernen modtaget information om, at den modtagne betaling vedrører godtgørelse for ophævelse af indgåede lejeaftaler samt godtgørelse for manglende vedligeholdelse. Beløb ekskl. moms skulle have været indregnet som andre driftsindtægter i 2016. Fejlen er væsentlig for regnskabet og er derfor korrigeret som tilretning af regnskabstallene for 2016. Årets resultat for 2016 og egenkapitalen pr. 31. december 2016 er øget med t.DKK 39.453.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på t.DKK -2.790 mod t.DKK -35.931 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på t.DKK -337.950.

Koncernens hotelaktivitet i Frankrig er i positiv udvikling. Fremgang i markedet samt tilpasning af strategi har medført fremgang i omsætningen sammenlignet med tidligere år. Med virkning fra 01.01.17 er operatøraftalen for hotellet opdateret, således at koncernen har bestemmende indflydelse i driftsselskabet. Som følge heraf er driftsselskabet indregnet i koncernregnskabet fra 1. januar 2017. Med henblik på at forbedre grundlaget for fortsat vækst i omsætningen er igangsat gennemgribende opgradering af hotellet, således, at de 250 værelser og opholdsarealerne fremstår endnu mere indbydende.

Koncernens centeraktivitet syd for Warszawa i Polen viser en positiv udvikling i omsætning og resultat. Det er endvidere lykkedes med indgåelse af nye lejekontrakter. De nye og forlængede lejeaftaler sikrer indtjeningen i en længere periode ud i fremtiden.

Koncernledelsen har løbende været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om aftaler vedrørende finansieringsvilkår. I løbet af 2017 og primo 2018 er der nået enighed og indgået aftaler med alle koncernens eksterne finansieringskilder som reducerer den finansielle risiko, da de finansielle samarbejdspartnere ikke kan kalde deres engagementer i utide. Dermed er der skabt øget sikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2018.

Forventet udvikling

Med de planer, der er lagt for koncernen for 2018 og de resultater der er realiseret til dato, så forventes den positive udvikling at fortsætte.

Ledelsen vil i 2018 fortsat arbejde på forbedring af selskabets driftsaktiviteter samt en forenkling af den finansielle struktur med henblik på, at afvikle den negative egenkapital.

Særlige risici*Valutarisici*

Koncernens aktiver og passiver er overvejende afdækket gennem optagelse af lån i samme valuta som aktivet.

Finansierings- og likviditetsforhold

Der er sket opblødning på finansieringsmarkedet, som gør det nemmere at skaffe 1. prioritetsbelåning. Ledelsen har fokus på at opretholde en tæt og god dialog med koncernens finansieringskilder. Koncernen er finansieret dels ved langfristede lån og dels ved kortfristede lån fra kreditinstitutter og er afhængig af, at der ikke kræves ekstraordinære indfrielse fra koncernens finansielle samarbejdspartner.

Sammenlignet med før finanskrisen er det fortsat sværere og dyrere at skaffe 2. prioritetsbelåning og den yderste juniorbankbelåning på investeringer. Udviklingen vurderes dog positiv.

Renterisici

Rentestigninger har som udgangspunkt en væsentlig negativ effekt på årets resultat. Koncernen har i størst mulig omfang etableret fastforrentede lån på den langfristede finansiering ved erhvervelse af investeringsejendomme, hvilket fastfryser renteomkostningerne på et forventet niveau. Den reelle renterisiko ligger således på kreditfaciliteterne i bankerne. For investeringsejendomme udgør de kortfristede gældsforpligtelser som regel maks. 20-30 % af den samlede finansieringsramme.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet nogen betydningsfulde hændelser, der kan forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK	
	Nettoomsætning	143.626	60.207	0	0
	Andre driftsindtægter	4.314	44.163	0	0
	Vareforbrug	-63.453	0	0	0
	Ejendomsomkostninger	-2.483	0	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-15.038	-17.131	-2.703	-2.474
	Bruttoresultat	66.966	87.239	-2.703	-2.474
4	Personaleomkostninger	-31.774	0	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	35.192	87.239	-2.703	-2.474
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.819	-32	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	27.373	87.207	-2.703	-2.474
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.948	-25.518	0	0
	Resultat af primær drift	21.425	61.689	-2.703	-2.474
	Andre driftsomkostninger	-15.352	-27.206	0	0
	Resultat før finansielle poster	6.073	34.483	-2.703	-2.474
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	39.276	-4.863
6	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.411	15.208	5.411	16.282
7	Andre finansielle indtægter	10.180	57.490	697	883
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-444	0	-444	0
8	Andre finansielle omkostninger	-40.060	-138.378	-5.194	-6.657
	Resultat før skat	-18.840	-31.197	37.043	3.171
	Skat af årets resultat	16.050	-4.734	-621	-5.959
	Årets resultat	-2.790	-35.931	36.422	-2.788

9 Resultatdisponering

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
AKTIVER					
Note					
	Erhvervede rettigheder	88	0	0	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt	88	0	0	0
	Grunde og bygninger	442.976	0	0	0
	Investeringsjendomme	271.298	673.304	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.991	415	0	0
11	Materielle anlægsaktiver i alt	717.265	673.719	0	0
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	55.211	54.218
13	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	88	86
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	14.783	17.640	14.783	11.608
13	Deposita	398	0	0	0
13	Andre tilgodehavender	13.314	6.202	1.914	5.725
13	Gældsbreve	17.357	17.216	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	45.852	41.058	71.996	71.637
	Anlægsaktiver i alt	763.205	714.777	71.996	71.637
	Fremstillede varer og handelsvarer	917	0	0	0
	Varebeholdninger i alt	917	0	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.473	3.402	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	46	274
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	701	0	701	0
	Udskudt skatteaktiv	8.941	9.171	0	0
	Andre tilgodehavender	18.984	9.398	3.903	95
14	Periodeafgrænsningsposter	749	0	107	0
	Tilgodehavender i alt	35.848	21.971	4.757	369
	Likvide beholdninger	37.946	24.514	2	12
	Omsætningsaktiver i alt	74.711	46.485	4.759	381
	Aktiver i alt	837.916	761.262	76.755	72.018

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
PASSIVER					
Note					
	Selskabskapital	125	125	125	125
	Reserve for opskrivninger	33.021	0	0	0
	Overført resultat	-369.512	-364.447	-325.686	-359.939
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	-336.366	-364.322	-325.561	-359.814
15	Minoritetsinteresser	-1.584	-1.547	0	0
	Egenkapital i alt	-337.950	-365.869	-325.561	-359.814
	Hensættelser til udskudt skat	56.580	55.027	0	0
16	Andre hensatte forpligtelser	729	388	120.762	157.495
	Hensatte forpligtelser i alt	57.309	55.415	120.762	157.495
17	Gæld til realkreditinstitutter	270.540	382.955	0	0
17	Gæld til øvrige kreditinstitutter	118.772	94.599	0	0
17	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.453	19.828	0	0
17	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	837	875
17	Deposita	1.233	749	0	0
17	Anden gæld	480.226	450.153	276.218	270.172
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	887.224	948.284	277.055	271.047
17	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	178.638	79.445	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	486	1.793	0	1.786
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.284	1.438	0	0
	Gæld til associerede virksomheder	2.378	0	2.378	0
	Deposita	1.687	0	0	0
	Selskabsskat	6.931	1.579	575	0
	Anden gæld	22.929	39.177	1.546	1.504
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	231.333	123.432	4.499	3.290
	Gældsforpligtelser i alt	1.118.557	1.071.716	281.554	274.337
	Passiver i alt	837.916	761.262	76.755	72.018

- 18 Afledte finansielle instrumenter
 19 Eventualforpligtelser
 20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 21 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Koncern:			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	125	0	-329.236
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	793
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-93
Forslag til resultatdisponering	0	0	-35.911
Saldo pr. 31.12.16	125	0	-364.447
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	125	0	-364.447
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-1.483
Opskrivninger i året	0	50.032	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-677
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-136
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-17.011	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-2.769
Saldo pr. 31.12.17	125	33.021	-369.512
Moder:			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	125	0	-357.944
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	793
Forslag til resultatdisponering	0	0	-2.788
Saldo pr. 31.12.16	125	0	-359.939
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	125	0	-359.939
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-1.483
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-677
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-9
Forslag til resultatdisponering	0	0	36.422
Saldo pr. 31.12.17	125	0	-325.686

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2017 t.DKK	2016 t.DKK
Årets resultat	-2.790	-75.404
22 Reguleringer	35.687	130.187
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-87	0
Tilgodehavender	1.015	-49.219
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.453	-13.723
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-22.108	62.699
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	13.170	54.540
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	10.180	38.039
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-40.060	-135.573
Betalt selskabsskat	-2.056	383
Pengestrømme fra driften	-18.766	-42.611
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-19	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0	32
Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.876	-2.267
Udlån	-15.203	0
Udlån afgang	7.552	6
Pengestrømme fra investeringer	-10.546	-2.229
Optagelse af gæld hos real- og øvrige kreditinstitutter	10.950	38.193
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	27.182	0
Pengestrømme fra finansiering	38.132	38.193
Årets samlede pengestrømme	8.820	-6.647
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	22.721	29.368
Overførsler i årets løb fra andre poster	5.919	0
Likvide beholdninger ved årets slutning	37.460	22.721
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	37.946	24.514
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-486	-1.793
I alt	37.460	22.721

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Finansiel usikkerhed

Der er sket opblødning på finansieringsmarkedet, som gør det nemmere at skaffe 1. prioritetsbelåning. Ledelsen har fokus på at opretholde en tæt og god dialog med koncernens finansieringskilder. Koncernen er finansieret dels ved langfristede lån og dels ved kortfristede lån fra kreditinstitutter og er afhængig af, at der ikke kræves ekstraordinære indfrielse fra koncernens finansielle samarbejdspartner. Sammenlignet med før finanskrisen er det fortsat sværere og dyrere at skaffe 2. prioritetsbelåning og den yderste juniorbankbelåning på investeringer. Udviklingen vurderes dog positiv.

2. Usædvanlige forhold

Koncernen havde i årsrapport 2016 modtaget et beløb på t.GBP 6.544. Koncernen havde ikke modtaget information om, hvad dette beløb vedrørte, hvorfor beløbet var medtaget under anden gæld. I 2017 har koncernen modtaget information om, at den modtagne betaling vedrører godtgørelse for ophævelse af indgåede lejeaftale samt godtgørelse for manglende vedligeholdelse. Beløb ekskl. moms skulle have været indregnet som andre driftsindtægter i 2016. Fejlen er væsentlig for regnskabet og er derfor korrigeret som tilretning af regnskabstallene for 2016. Årets resultat for 2016 og egenkapitalen pr. 31. december 2016 er øget med t.DKK 39.453.

3. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2017	2016
Kompensation for vedligeholdelseefterslæb	Andre driftsindtægter	0	39.453

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK
4. Personaleomkostninger				
Lønninger	22.381	0	0	0
Pensioner	1.317	0	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.355	0	0	0
Andre personaleomkostninger	2.721	0	0	0
I alt	31.774	0	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	126	0	0	0

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	39.276	-4.863
I alt	0	0	39.276	-4.863

6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.411	15.208	5.411	16.282
I alt	5.411	15.208	5.411	16.282

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK
7. Finansielle indtægter				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	177	173
Renteindtægter i øvrigt	1.501	57.490	520	710
Valutakursreguleringer	5.860	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	2.819	0	0	0
I alt	10.180	57.490	697	883

8. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	10	2.403
Renteomkostninger i øvrigt	37.949	136.718	4.728	2.039
Valutakursreguleringer	2.111	1.660	3	1.660
Øvrige finansielle omkostninger	0	0	453	555
I alt	40.060	138.378	5.194	6.657

9. Resultatdisponering

Minoritetsinteresser	-22	-20	0	0
Overført resultat	-2.768	-35.911	36.422	-2.788
I alt	-2.790	-35.931	36.422	-2.788

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Erhvervede rettigheder
Koncern:	
Tilgang i året	19
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	951
Kostpris pr. 31.12.17	970
Afskrivninger i året	-23
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-859
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-882
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	88

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:			
Kostpris pr. 01.01.17	0	907.761	2.706
Tilgang i året	0	2.115	761
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	399.791	-485.109	7.956
Kostpris pr. 31.12.17	399.791	424.767	11.423
Opskrivninger i året	50.032	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	50.032	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	0	-2.291
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-176
Afskrivninger i året	-6.847	0	-949
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	-5.016
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-6.847	0	-8.432
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	0	-234.457	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	1.054	0
Dagsværdireguleringer i året	0	-5.948	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	85.882	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	0	-153.469	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	442.976	271.298	2.991
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	392.944	0	0

12. Kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i til- nyttede virksom- heder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.17	0	17.252
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	4.358
Årets resultat fra kapitalandele	0	5.411
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-6.206
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-6.032
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	14.783

Modervirksomhed:

Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.17	-119.929	11.220
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	4.358
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-1.483	0
Årets resultat fra kapitalandele	39.045	5.411
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-6.206
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-677	0
Regnskabsmæssig værdi før overførsler pr. 31.12.17	-83.044	14.783
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	17.493	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	120.762	0
Overførsler pr. 31.12.17	138.255	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	55.211	14.783

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK
Dattervirksomheder:			
Magny Le Hongre, Denmark ApS, København	100%	-74.734	34.041
Zielona ApS, København	100%	54.339	3.169
EI Invest Sverige Trollhättan ApS, København	100%	73	8
A/S Kuusamo Keminmää, Finland, København	100%	-86	-11
A/S Kuopio Furniture, Finland, København	100%	-10.376	-112
ApS Komplementarselskabet Maskuntie Retail, Finland, København	100%	153	1

Komplementarselskabet Veenendaal ApS, København	90%	224	2
ApS Komplementarselskabet Nottingham Hotel, UK II, København	100%	80	0
ApS Komplementarselskabet West Bromwich Hotel, UK II, København	100%	80	0
ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, København	100%	139	15
ApS Komplementarselskabet Mariestad Nyköping, Sverige, København	100%	145	1
K/S Nottingham Hotel, UK, København	100%	-42.666	701
K/S West Bromwich Hotel, UK, København	100%	-6.626	1.305
K/S Veenendaal, København	100%	-16.068	-220
Associerede virksomheder:			
EI Invest - Berlin I ApS, København	35%	1.413	17.278
ApS Komplementarselskabet Rochford, København	1%	156	0
ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, München, København	20%	-29	-1
ApS Komplementarselskabet Osnabrück, Tyskland, København	16%	117	0
ApS Komplementarselskabet Telford Hotel, UK, København	29%	55	-20
ApS Komplementarselskabet Bedford Hotel, UK, København	17%	180	1
ApS Komplementarselskabet Harlow Hotel, UK, København	26%	150	0
K/S Finske Retailejendomme (2016-tal), København	38%	-19.672	-65.922
K/S Milbertshofen, München, København	20%	70.679	11.898
K/S Rochford, UK, København	1%	5.235	-1.637
K/S Bedford Hotel, UK, København	17%	-4.603	-232
K/S Telford Hotel, UK, København	29%	-764	-370

K/S Harlow Hotel, UK, København	26%	1.242	319
K/S Osnabrück, Tyskland, København	16%	1.011	-283

Dattervirksomhederne har aflagt årsrapport for 2017 efter bestemmelserne for regnskabsklasse B, jf. årsregnskabslovens § 78 a.

13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehaven- ler hos tilknyt- tede virksom- heder	Tilgodehaven- der hos asso- cierede virk- somheder	Deposita	Andre tilgode- havender	Gældsbreve
Koncern:					
Kostpris pr. 01.01.17	0	0	0	6.202	17.216
Tilgang i året	0	1.850	398	12.814	141
Afgang i året	0	-1.850	0	-5.702	0
Kostpris pr. 31.12.17	0	0	398	13.314	17.357
Modervirksomhed:					
Kostpris pr. 01.01.17	86	0	0	5.725	0
Tilgang i året	2	1.850	0	1.909	0
Afgang i året	0	-1.850	0	-5.720	0
Kostpris pr. 31.12.17	88	0	0	1.914	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	107	0	107	0
---------------------------	-----	---	-----	---

15. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	-1.547	-19.373	0	0
Nettoeffekt ved afgang og virksomhedssalg	-15	17.846	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-22	-20	0	0
I alt	-1.584	-1.547	0	0

16. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder		Hensættelse ved- rørende associe- rede virksom- heder	
	Koncern:			
Forpligtelser pr. 01.01.17			0	389
Hensat i året			0	729
Tilbageført hensættelse fra tidligere år			0	-389
Forpligtelser pr. 31.12.17			0	729
Moder:				
Forpligtelser pr. 01.01.17		156.875		389
Tilbageført hensættelse fra tidligere år		-36.113		-389
Forpligtelser pr. 31.12.17		120.762		0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK

16. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	388	120.762	157.495
Kortfristede forpligtelser	729	0	0	0
I alt	729	388	120.762	157.495

17. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
---------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	-41.851	0	312.391	460.713
Gæld til øvrige kreditinstitutter	-135.099	118.772	253.871	94.599
Modtagne forudbetalinger fra kunder	-1.688	9.700	18.141	19.828
Deposita	0	0	1.233	2.436
Anden gæld	0	0	480.226	450.153
I alt	-178.638	128.472	1.065.862	1.027.729

Modervirksomhed:

Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	837	875
Anden gæld	0	0	276.218	270.172
I alt	0	0	277.055	271.047

18. Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet lån. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -677.

19. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldner kaution overfor kreditinstitutter for t.DKK 1.161.

Koncernen har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Selskabet hæfter for den ikke-indbetalte stamkapital. Den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således m.DKK 102.494.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har visse løbende retssager/tvister. Det er ledelsens opfattelse, at disse ikke vil have væsentlig indflydelse på koncernens finansielle stilling.

Modervirksomheden:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor kreditinstitutter for t.DKK 1.161.

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber. Selskabet hæfter for den ikke-indbetalte stamkapital. Den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således m.DKK 102.494.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Koncernen har udstedt ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 714.274. Restgælden udgør t.DKK 566.262.

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 202.234 har koncernen afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.783.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 202.234 selskabet afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 69.994.

21. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Michael Kaa Andersen, Vedbæk Strandvej 428, 2950 Vedbæk	Ultimative kapitalejer

22. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	7.819	32
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.948	18.240
Andre driftsomkostninger	0	24.855
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-5.411	-15.208
Finansielle indtægter	-10.180	-38.039
Nedskrivning af finansielle aktiver	444	0
Finansielle omkostninger	40.060	135.573
Skat af årets resultat	621	4.734
Øvrige reguleringer	-3.614	0
I alt	35.687	130.187

23. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2016.

Væsentlig fejl i en dattervirksomhed

Der er konstateret en væsentlig fejl i sidste års årsrapport for to datterselskaber. Der henvises til omtale i note 2 omkring usædvanlige forhold.

Sammenligningstal for 2016 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi t.DKK
Bygninger	30/50	0/50	66.309
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger til tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes ge-

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

vinster og tab ved salg af kapitalandele.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Hensatte forpligtelser**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

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

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