

HPG Holding A/S

Poppelsvinget 18

2670 Greve

CVR-nr. 29782733

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.03.2017

Dirigent

Navn: Martin Trolle Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	8
Koncernens balance pr. 31.12.2016	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	17
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	23

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HPG Holding A/S
Poppelsvinget 18
2670 Greve

CVR-nr.: 29782733
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Anders Bjerno, formand
Rasmus Helmich
Poul Brovall

Direktion

Martin Trolle Thomsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for HPG Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 02.03.2017

Direktion

Martin Trolle Thomsen
direktør

Bestyrelse

Anders Bjerno
formand

Rasmus Helmich

Poul Brovall

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HPG Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HPG Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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 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 koncernregnskabet og et årsregnskabet, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at 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, 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 brugerne 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 02.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.	<u>2013</u> t.kr.	<u>2012</u> t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	74.821	64.083	52.700	51.380	41.089
Driftsresultat	56.594	46.924	37.027	37.343	29.040
Resultat af finansielle poster	(4.914)	(12.079)	(13.869)	(16.896)	(18.619)
Årets resultat	67.182	60.162	38.468	44.372	18.988
Samlede aktiver	634.676	590.919	553.740	528.193	535.193
Egenkapital	277.250	236.068	184.906	141.075	91.839
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	26,2	28,6	23,6	38,1	23,1
Soliditetsgrad (%)	43,7	39,9	33,4	26,7	17,2

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

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

HPG Holding A/S' formål er at fungere som holdingselskab og købe og sælge værdipapirer og anden virksomhed beslægtet hermed.

HPG-koncernens hovedaktivitet er investering i ejendom samt udlejning og bortforpagtning heraf.

HPG-koncernen har herudover biaktiviteter bestående af hoteldrift af to hoteller.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse udviser et overskud før skat på 86.040 t.kr. mod 77.627 t.kr. sidste år. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer for 34.360 t.kr. mod 42.783 t.kr. sidste år.

Årets resultat anses for meget tilfredsstillende og er bedre end forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi er behæftet med usikkerhed.

Koncernens ejendomme vurderes en gang årligt omkring årsskiftet af en uafhængig valuar.

Markedsværdien defineres som den tilbagediskonterede værdi af de fremtidige pengestrømme, der forventes at tilflyde virksomheden fra de enkelte investeringsejendomme. Der er ved fastsættelse af denne værdi anvendt en såkaldt "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Der foretages tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme i en budgetperiode på 10 år samt en terminalperiode i år 11.

I forbindelse med værdiansættelsen fastsættes et afkastkrav med udgangspunkt i tilgængelige markedsdato. En ændring i markedets afkastkrav vil have en indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommenes markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

Forventet udvikling

Koncernen forventer i 2017 et resultat, der ligger på niveau med resultatet for 2016 før værdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		74.821.064	64.082.605
Personaleomkostninger	1	(16.758.511)	(16.600.173)
Af- og nedskrivninger	2	(1.468.074)	(558.835)
Driftsresultat		56.594.479	46.923.597
Andre finansielle indtægter	3	9.106.387	106.216
Andre finansielle omkostninger	4	(14.020.472)	(12.185.689)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		51.680.394	34.844.124
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		34.359.611	34.204.025
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	8.578.498
Resultat før skat		86.040.005	77.626.647
Skat af årets resultat	5	(18.858.406)	(17.464.786)
Årets resultat		67.181.599	60.161.861
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		12.000.000	14.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		12.000.000	8.999.999
Overført resultat		43.181.599	37.161.862
		67.181.599	60.161.861

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Investeringsejendomme		619.897.760	579.495.033
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.130.250	1.165.293
Materielle anlægsaktiver	6	622.028.010	580.660.326
Andre tilgodehavender		8.250	8.250
Finansielle anlægsaktiver	7	8.250	8.250
Anlægsaktiver		622.036.260	580.668.576
Fremstillede varer og handelsvarer		57.545	65.774
Varebeholdninger		57.545	65.774
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.128.330	3.707.327
Andre tilgodehavender		3.026	1.192.131
Periodeafgrænsningsposter		220.715	206.544
Tilgodehavender		5.352.071	5.106.002
Likvide beholdninger		7.229.979	5.078.754
Omsætningsaktiver		12.639.595	10.250.530
Aktiver		634.675.855	590.919.106

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		2.597.035	2.597.035
Overført overskud eller underskud		262.652.638	219.471.039
Forslag til udbytte for regnskabsåret		12.000.000	14.000.000
Egenkapital		277.249.673	236.068.074
Udskudt skat	8	119.910.375	109.391.440
Hensatte forpligtelser		119.910.375	109.391.440
Gæld til realkreditinstitutter		209.062.638	227.794.354
Langfristede gældsforpligtelser	9	209.062.638	227.794.354
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	12.244.259	3.959.948
Deposita		333.000	333.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		887.737	1.017.354
Skyldig selskabsskat		1.841.652	333.367
Anden gæld		13.146.521	12.021.569
Kortfristede gældsforpligtelser		28.453.169	17.665.238
Gældsforpligtelser		237.515.807	245.459.592
Passiver		634.675.855	590.919.106
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Dattervirksomheder	13		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.597.035	219.471.039	14.000.000	236.068.074
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(14.000.000)	(14.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(12.000.000)	0	(12.000.000)
Årets resultat	0	55.181.599	12.000.000	67.181.599
Egenkapital ultimo	2.597.035	262.652.638	12.000.000	277.249.673

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Driftsresultat		56.594.479	46.923.597
Af- og nedskrivninger		1.468.074	558.835
Ændringer i arbejdskapital	10	757.494	2.266.269
Pengestrømme vedrørende primær drift		58.820.047	49.748.701
Modtagne finansielle indtægter		41.050	106.216
Betalte finansielle omkostninger		(13.937.960)	(12.182.036)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(6.831.185)	(6.110.983)
Pengestrømme vedrørende drift		38.091.952	31.561.898
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(8.558.659)	(1.603.429)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(8.558.659)	(1.603.429)
Optagelse af lån		200.117.000	0
Afdrag på lån mv.		(201.499.068)	(13.800.335)
Udbetalt udbytte		(26.000.000)	(8.999.999)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(27.382.068)	(22.800.334)
Ændring i likvider		2.151.225	7.158.135
Likvider primo		5.078.754	(2.079.381)
Likvider ultimo		7.229.979	5.078.754

Koncernens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	14.808.897	14.624.484
Pensioner	152.520	152.520
Andre omkostninger til social sikring	1.203.680	1.272.707
Andre personaleomkostninger	593.414	550.462
	16.758.511	16.600.173
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	40	39
	2016 kr.	2015 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.468.074	558.835
	1.468.074	558.835
	2016 kr.	2015 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	578	55.025
Valutakursreguleringer	30.178	0
Dagsværdireguleringer	0	46.912
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	0	4.279
Øvrige finansielle indtægter	9.075.631	0
	9.106.387	106.216
	2016 kr.	2015 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	11.717.835	12.170.667
Valutakursreguleringer	1.797	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.300.840	15.022
	14.020.472	12.185.689
	2016 kr.	2015 kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	8.341.652	6.833.367
Ændring af udskudt skat	10.518.935	11.424.522
Regulering vedrørende tidligere år	(2.181)	(68.915)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(724.188)
	18.858.406	17.464.786

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	431.837.042	2.696.290
Overførsler	(628.045)	628.045
Tilgange	7.398.669	1.159.990
Kostpris ultimo	438.607.666	4.484.325
Af- og nedskrivninger primo	(246.918)	(1.530.997)
Overførsler	158.136	(158.136)
Årets afskrivninger	(803.132)	(664.942)
Af- og nedskrivninger ultimo	(891.914)	(2.354.075)
Dagsværdireguleringer primo	147.904.909	0
Årets dagsværdireguleringer	34.277.099	0
Dagsværdireguleringer ultimo	182.182.008	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	619.897.760	2.130.250

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 5,50%.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00%.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommens markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning i ejendommens markedsværdi.

I værdien af Investeringsejendomme er indregnet kostpris fratrukket akkumuleret afskrivninger vedrørende værelsesindretning af hoteller som koncernen selv drifter. Værelsesindretningen afskrives over en periode på 3-7 år.

Koncernens noter

				Andre tilgode- havender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo				8.250
Kostpris ultimo				8.250
Regnskabsmæssig værdi ultimo				8.250
			2016 kr.	2015 kr.
8. Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver			119.910.375	111.385.813
Gældsforpligtelser			0	(1.994.373)
			119.910.375	109.391.440
	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	12.244.259	3.959.948	209.062.638	163.280.718
	12.244.259	3.959.948	209.062.638	163.280.718
			2016 kr.	2015 kr.
10. Ændring i arbejdskapital				
Ændring i varebeholdninger			8.228	(8.095)
Ændring i tilgodehavender			(246.069)	1.467.068
Ændring i leverandørgæld mv.			995.335	807.296
			757.494	2.266.269
11. Eventualforpligtelser				

Koncernens direktør har en bonusaftale ved et eventuelt salg af koncernens ejendomme. I tilfælde af salg af en eller flere ejendomme vil direktøren modtage en bonus beregnet ud fra en række kriterier.

Koncernens noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark er deponeret ejerpantebrev nom. 239.627 t.kr. i koncernens ejendomme.

Tilsikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr. i koncernens ejendomme. Koncernen har ikke bankgæld pr. 31.12.2016

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 619.898 t.kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
13. Dattervirk- somheder					
Hotel Property Group A/S	Greve	A/S	100,0	62.091.959	13.310.947
HPG Richmond A/S	Greve	A/S	100,0	49.943.294	10.585.592
HPG Star A/S	Greve	A/S	100,0	68.157.863	10.619.829
HPG Mercur A/S	Greve	A/S	100,0	63.135.991	10.935.662
Copenhagen Star ApS	København	ApS	100,0	10.269.656	10.048.837
Mercur Hotel ApS	København	ApS	100,0	11.693.451	11.603.045

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttotab		(261.691)	(56.964)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		67.103.912	60.006.631
Andre finansielle indtægter	1	371.165	168.479
Andre finansielle omkostninger	2	(12.672)	0
Resultat før skat		67.200.714	60.118.146
Skat af årets resultat	3	(19.115)	43.715
Årets resultat		67.181.599	60.161.861
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		12.000.000	14.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		12.000.000	8.999.999
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		33.603.912	60.006.631
Overført resultat		9.577.687	(22.844.769)
		67.181.599	60.161.861

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		265.292.211	231.688.299
Finansielle anlægsaktiver	4	265.292.211	231.688.299
Anlægsaktiver		265.292.211	231.688.299
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.253.713	5.678.380
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.820.818	308.166
Tilgodehavender		15.074.531	5.986.546
Omsætningsaktiver		15.074.531	5.986.546
Aktiver		280.366.742	237.674.845

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	2.597.035	2.597.035
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		221.877.375	188.273.463
Overført overskud eller underskud		40.775.263	31.197.576
Forslag til udbytte for regnskabsåret		12.000.000	14.000.000
Egenkapital		<u>277.249.673</u>	<u>236.068.074</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.242.705	1.242.705
Skyldig selskabsskat		1.842.114	333.366
Anden gæld		32.250	30.700
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.117.069</u>	<u>1.606.771</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.117.069</u>	<u>1.606.771</u>
Passiver		<u>280.366.742</u>	<u>237.674.845</u>
Eventualforpligtelser	6		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	2.597.035	188.273.463	31.197.576	14.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(14.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(12.000.000)	0
Årets resultat	0	33.603.912	21.577.687	12.000.000
Egenkapital ultimo	2.597.035	221.877.375	40.775.263	12.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				236.068.074
Udbetalt ordinært udbytte				(14.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(12.000.000)
Årets resultat				67.181.599
Egenkapital ultimo				277.249.673

Modervirksomhedens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	371.165	164.200
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	0	4.279
	371.165	168.479

	2016 kr.	2015 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	11.922	0
Øvrige finansielle omkostninger	750	0
	12.672	0

	2016 kr.	2015 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	21.296	25.200
Regulering vedrørende tidligere år	(2.181)	(68.915)
	19.115	(43.715)

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	43.414.836
Kostpris ultimo	43.414.836
Opskrivninger primo	188.273.463
Andel af årets resultat	67.103.912
Udbytte	(33.500.000)
Opskrivninger ultimo	221.877.375
Regnskabsmæssig værdi ultimo	265.292.211

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	2.597.035	1	2.597.035
	2.597.035		2.597.035

Modervirksomhedens noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabets direktør har en bonusaftale ved et eventuelt salg af koncernens ejendomme. I tilfælde af salg af en eller flere ejendomme vil direktøren modtage en bonus beregnet ud fra en række kriterier.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er, bortset fra ændringerne nævnt nedenfor, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven har selskabet implementeret følgende ændringer i den anvendte regnskabspraksis:

Gæld til tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres afholdte transaktionsomkostninger i forbindelse med gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31. december 2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Ændringerne har ikke haft nogen effekt på selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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%.

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 vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Øvrig nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 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 og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris til lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealiseringsværdi 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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