

Havnetrekanten A/S

Ove Jensens Alle 35

8700 Horsens

CVR-nr. 29 93 45 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/05 2017

Per Christian Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Noter til årsrapporten	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Havnetrekanten A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. maj 2017

Direktion

Per Christian Hansen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen

Johann Antitsch

Finn Knud Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Havnetrekanten A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havnetrekanten A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af 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 udarbejde 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 årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 4. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Havnetrekanten A/S Ove Jensens Alle 35 8700 Horsens
	CVR-nr.: 29 93 45 84
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 9. oktober 2006
	Regnskabsår: 10. regnskabsår
	Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Michael Antitsch Mortensen Johann Antitsch Finn Knud Mortensen
Direktion	Per Christian Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet M.M. 26 Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er projektudvikling, byggeri og investering i ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 147.502, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 216.469.

Selskabets egenkapital er tabt. Den negative egenkapital forventes reetableret indenfor de kommende år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttotab		-226.886	-197.875
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-593.669</u>	<u>894.524</u>
Resultat før finansielle poster		-820.555	696.649
Finansielle indtægter		1	219
Finansielle omkostninger		<u>-38.142</u>	<u>-91.684</u>
Resultat før skat		-858.696	605.184
Skat af årets resultat	2	<u>711.194</u>	<u>-602.865</u>
Årets resultat		<u>-147.502</u>	<u>2.319</u>
Overført resultat		<u>-147.502</u>	<u>2.319</u>
		<u>-147.502</u>	<u>2.319</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	7.075.698	13.266.890
Investeringsjendomme under udførelse	4	66.580.349	0
Materielle anlægsaktiver		<u>73.656.047</u>	<u>13.266.890</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>73.656.047</u>	<u>13.266.890</u>
Handelsejendom under udførelse		<u>153.384.957</u>	<u>59.972.812</u>
Varebeholdninger		<u>153.384.957</u>	<u>59.972.812</u>
Andre tilgodehavender		5.554.746	5.210.412
Selskabsskat		0	517.851
Tilgodehavender		<u>5.554.746</u>	<u>5.728.263</u>
Likvide beholdninger		<u>131.954</u>	<u>7.797</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>159.071.657</u>	<u>65.708.872</u>
Aktiver i alt		<u><u>232.727.704</u></u>	<u><u>78.975.762</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-716.469	-568.967
Egenkapital	5	-216.469	-68.967
Hensættelse til udskudt skat	6	2.463.269	2.453.157
Hensatte forpligtelser i alt		2.463.269	2.453.157
Gæld til realkreditinstitutter		9.004.598	9.719.317
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.004.598	9.719.317
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	719.085	719.085
Kreditinstitutter		160.058.755	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		372.729	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.391.385	428.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.647.432	65.146.107
Anden gæld		286.920	278.563
Periodeafgrænsningsposter		0	300.000
Kortfristede gældsforpligtelser		221.476.306	66.872.255
Gældsforpligtelser i alt		230.480.904	76.591.572
Passiver i alt		232.727.704	78.975.762
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	-568.967	-68.967
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-147.502</u>	<u>-147.502</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>500.000</u>	<u>-716.469</u>	<u>-216.469</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Årets resultat		-147.502	2.319
Reguleringer	10	-79.384	-200.194
Ændring i driftskapital	11	-75.712.508	-64.508.189
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-75.939.394	-64.706.064
Renteindbetalinger og lignende		1	219
Renteudbetalinger og lignende		-33.776	-91.684
Pengestrømme fra ordinær drift		-75.973.169	-64.797.529
Modtaget selskabsskat		1.239.157	37.646
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-74.734.012	-64.759.883
Køb af materielle anlægsaktiver		-60.982.826	-772.000
Overførsel af materielle anlægsaktiver		0	37.662.331
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-60.982.826	36.890.331
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-719.085	-11.750.583
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-23.498.675	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	10.984.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		160.058.755	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	28.341.427
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		135.840.995	27.574.844
Ændring i likvider		124.157	-294.708
Likvider 1. januar 2016		7.797	302.505
Likvider 31. december 2016		131.954	7.797
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		131.954	7.797
Likvider 31. december 2016		131.954	7.797

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	-593.669	167.748
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-593.669</u>	<u>167.748</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	726.776
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>726.776</u>
	<u><u>-593.669</u></u>	<u><u>894.524</u></u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-517.851
Årets udskudte skat	-188.033	742.550
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-523.161	378.166
	<u>-711.194</u>	<u>602.865</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		11.996.191
Tilgang i årets løb		79.369
Overførsler i årets løb		-5.676.892
Kostpris 31. december 2016		<u>6.398.668</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		1.270.699
Årets værdireguleringer		-593.669
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>677.030</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u><u>7.075.698</u></u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen domme under udførelse
Kostpris 1. januar 2016	0
Tilgang i årets løb	61.538.957
Afgang i årets løb	-635.500
Overførsler i årets løb	5.676.892
Kostpris 31. december 2016	<u>66.580.349</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>66.580.349</u>
Årets indregnede renteomkostninger	<u>376.636</u>

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	2016 kr.	2015 kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	2.453.157	1.710.607
Hensat i året	10.112	742.550
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	<u>2.463.269</u>	<u>2.453.157</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.438.402	9.723.683	719.085	5.896.571
	<u>10.438.402</u>	<u>9.723.683</u>	<u>719.085</u>	<u>5.896.571</u>

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M.M. 26 Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.724, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 73.656.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 40.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 73.656. Bankgælden udgør t.kr. 53.676 pr. 31. december 2016.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet transport i købesumsgarantier modtaget fra købere af boliger opført af selskabet med henblik på videresalg.

	2016	2015
	kr.	kr.
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1	-219
Finansielle omkostninger	38.142	91.684
Af- og nedskrivninger	593.669	-167.748
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-726.776
Skat af årets resultat	-711.194	602.865
	<u>-79.384</u>	<u>-200.194</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-93.412.145	-59.972.812
Ændring i tilgodehavender	-344.334	-5.208.304
Ændring i leverandører mv.	18.043.971	672.927
	<u>-75.712.508</u>	<u>-64.508.189</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havnetrekanten A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov n.r 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

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 direkte opkrævet hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Projektejendomme måles til kostpris indtil projektet er færdigt, hvorefter det færdige projekt måles til dagsværdi.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne på investeringsejendommen er fastsat til 8 %.

Projektejendomme til kostpris udgør 66.580 t.kr. pr. 31. december 2016.

Selskabets ejendomsportefølje består af ejendomme beliggende i Horsens. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er foretaget under forudsætning af lav tomgang samt et stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, indirekte produktionsomkostninger samt renteomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.