

**Droob ApS**  
Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 30241495

## **Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2018

**Dirigent**

---

Navn: Peter Møller

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017/18	9
Koncernens balance pr. 30.06.2018	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18	20
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2018	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18	23
Modervirksomhedens noter	24
Anvendt regnskabspraksis	29

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Droob ApS  
Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 30241495  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

## Bestyrelse

Sisse Droob Knudsen  
Peter Thorsen  
Anders Droob  
Peter Møller

## Direktion

Sisse Droob Knudsen  
Anders Droob

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Droob ApS.

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. 30.06.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.11.2018

### Direktion

Sisse Droob Knudsen

Anders Droob

### Bestyrelse

Sisse Droob Knudsen

Peter Thorsen

Anders Droob

Peter Møller

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Droob ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Droob ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, 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. 30.06.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, 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 medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Esbjerg, den 28.11.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

Leon Vad Laxy Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33729

## Ledelsesberetning

	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015/16</b> <b>t.kr.</b>	<b>2014/15</b> <b>t.kr.</b>	<b>2013/14</b> <b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	80.335	33.244	29.973	23.538	21.167
Driftsresultat	48.860	1.044	(239)	(3.145)	(2.907)
Resultat af finansielle poster	(7.803)	37.407	(11.105)	41.867	36.582
Årets resultat	31.807	29.969	(8.756)	29.634	28.163
Årets resultat ekskl. minoriteter	31.343	29.969	(8.853)	29.752	27.884
Samlede aktiver	636.997	657.038	545.381	563.776	530.301
Investeringer i materielle anlægsaktiver	119.942	137.686	28.901	18.930	3.859
Egenkapital	505.974	464.408	435.856	452.471	426.603
Egenkapital ekskl. minoriteter	492.082	464.408	430.435	447.147	420.494
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	344.339	331.466	179.363	171.564	149.326
Nettorentebærende gæld	(166.224)	(135.343)	(253.425)	(283.147)	(280.503)
Pengestrømme fra driftsaktivitet	5.854	22.048	(6.954)	(2.408)	8.543
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	72.043	(91.147)	(12.677)	(59.373)	52.732
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	11.843	1.588	(6.229)	(6.813)	(7.716)
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	52	54	49	45	44
<b>Nøgletal</b>					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	14,2	0,3	(0,1)	(1,8)	(1,9)
Finansiell gearing	(0,3)	(0,3)	(0,6)	(0,6)	(0,7)
Egenkapitalens forrentning (%)	6,6	6,7	(2,0)	6,9	6,8
Soliditetsgrad (%)	77,3	70,7	78,9	79,3	79,3

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

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtryk</b>
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler.
Finansiell gearing	$\frac{\text{Nettorentebærende gæld}}{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens finansielle gearing.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

EBITA (Earnings Before Interest, Tax and Amortisation) er defineret som driftsresultat tillagt årets af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill.



## Ledelsesberetning

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejds kapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt akkumulerede afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og fratrukket andre hensatte forpligtelser og langfristede, driftsmæssige forpligtelser. Akkumulerede nedskrivninger af goodwill er ikke tillagt.

Nettoarbejds kapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejds kapitalen.

Nettorentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser, herunder skyldig selskabsskat, fratrukket rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger og tilgodehavende selskabsskat.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Moderselskabets formål er investeringsvirksomhed i form af ejendomme, datterselskaber og værdipapirer.

I koncernen er aktiviteten herudover drift af møbelforretninger.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret haft et overskud på 31.807 t.kr., hvilket er negativt påvirket af en negativ udvikling i selskabets værdipapirer samt finansielle kontrakter. Årets resultat er positivt påvirket af gevinst ved salg af ejendom på 44 mio.kr. før skat.

## Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat i regnskabsåret 2018/19.

## Særlige risici

Udviklingen af rentesatser, valutakurser og børskurser har stor betydning for årsresultatet, på grund af selskabets investeringer og finansieringsvirksomhed.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Koncernens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>80.335.238</b>	<b>33.243.722</b>
Personaleomkostninger	2	(26.081.428)	(26.732.173)
Af- og nedskrivninger	3	(5.393.667)	(5.467.106)
<b>Driftsresultat</b>		<b>48.860.143</b>	<b>1.044.443</b>
Andre finansielle indtægter	4	7.391.192	38.149.088
Andre finansielle omkostninger	5	(15.194.355)	(742.258)
<b>Resultat før skat</b>		<b>41.056.980</b>	<b>38.451.273</b>
Skat af årets resultat	6	(9.250.362)	(8.482.671)
<b>Årets resultat</b>	7	<b>31.806.618</b>	<b>29.968.602</b>

## Koncernens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Grunde og bygninger		308.493.910	133.078.615
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.662.649	7.457.981
Indretning af lejede lokaler		2.122.931	2.420.219
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	153.309.577
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b><u>318.279.490</u></b>	<b><u>296.266.392</u></b>
Deposita		605.703	668.806
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>	<b><u>605.703</u></b>	<b><u>668.806</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>318.885.193</u></b>	<b><u>296.935.198</u></b>
Fremstillede varer og handelsvarer		45.243.184	42.472.607
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>45.243.184</u></b>	<b><u>42.472.607</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.104.614	17.196.385
Andre tilgodehavender	10	4.048.961	8.477.346
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.214.203
Periodeafgrænsningsposter	11	768.492	1.452.615
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>30.922.067</u></b>	<b><u>28.340.549</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		178.288.524	242.810.190
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>178.288.524</u></b>	<b><u>242.810.190</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>63.658.281</u></b>	<b><u>46.479.392</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>318.112.056</u></b>	<b><u>360.102.738</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>636.997.249</u></b>	<b><u>657.037.936</u></b>

## Koncernens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		489.456.618	461.782.676
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	2.500.000
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>492.081.618</b>	<b>464.407.676</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>13.892.539</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>505.974.157</b>	<b>464.407.676</b>
Udskudt skat	12	5.194.000	3.070.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.194.000</b>	<b>3.070.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		53.274.266	53.802.075
Finansielle leasingforpligtelser		870.341	0
Deposita		2.490.411	2.373.383
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.615.492	5.174.271
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>61.250.510</b>	<b>61.349.729</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	4.390.954	3.377.897
Bankgæld		0	72.560.772
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.727.552	3.159.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.807.390	13.032.764
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.152.375	4.853.879
Skyldig selskabsskat		8.928.665	2.803.604
Anden gæld	14	23.571.646	28.422.533
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>64.578.582</b>	<b>128.210.531</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>125.829.092</b>	<b>189.560.260</b>
<b>Passiver</b>		<b>636.997.249</b>	<b>657.037.936</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Transaktioner med nærtstående parter	18		
Dattervirksomheder	19		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	461.782.676	2.500.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	13.429.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.500.000)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(1.498.893)	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	329.756	0	0
Årets resultat	0	28.843.079	2.500.000	463.539
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>489.456.618</b>	<b>2.500.000</b>	<b>13.892.539</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				464.407.676
Kapitalforhøjelse				13.429.000
Udbetalt ordinært udbytte				(2.500.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				(1.498.893)
Skat af egenkapitalbevægelser				329.756
Årets resultat				31.806.618
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>505.974.157</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Driftsresultat		48.860.143	1.044.441
Af- og nedskrivninger		5.393.667	5.467.106
Ændringer i arbejdskapital	15	(9.144.618)	10.463.944
Regnskabsmæssig gevinst ved salg af ejendomme		(43.944.402)	0
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>1.164.790</b>	<b>16.975.491</b>
Modtagne finansielle indtægter		6.549.410	7.640.404
Betalte finansielle omkostninger		(2.403.154)	(742.256)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		542.658	(1.826.041)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>5.853.704</b>	<b>22.047.598</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(119.942.149)	(137.685.718)
Salg af materielle anlægsaktiver		136.479.786	197.815
Køb af finansielle anlægsaktiver		63.103	(8.262)
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		55.442.379	46.349.463
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>72.043.119</b>	<b>(91.146.702)</b>
Optagelse af lån		0	6.010.719
Afdrag på lån mv.		(236.162)	(4.722.310)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.720.653
Indgåelse af leasingforpligtelser		1.150.000	0
Udbetalt udbytte		(2.500.000)	(5.420.768)
Kapitalforhøjelse, minoritetsaktionær		13.429.000	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>11.842.838</b>	<b>1.588.294</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>89.739.661</b>	<b>(67.510.810)</b>
Likvider primo		(26.081.380)	41.429.430
<b>Likvider ultimo</b>		<b>63.658.281</b>	<b>(26.081.380)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		63.658.281	46.479.392
Kortfristet gæld til banker		0	(72.560.772)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>63.658.281</b>	<b>(26.081.380)</b>

## Koncernens noter

### 1. Begivenheder efter balancedagen

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

	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	25.310.173	25.987.834
Pensioner	508.468	485.497
Andre omkostninger til social sikring	262.787	258.842
	<b>26.081.428</b>	<b>26.732.173</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>52</b>	<b>54</b>

	<b>Ledelses- vederlag 2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>Ledelses- vederlag 2016/17</b> <b>kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	1.449.860	357.936
	<b>1.449.860</b>	<b>357.936</b>

	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	5.605.412	5.546.887
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(211.745)	(79.781)
	<b>5.393.667</b>	<b>5.467.106</b>

	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	6.215.006	6.992.785
Valutakursreguleringer	0	182.241
Dagsværdireguleringer	841.782	22.088.957
Øvrige finansielle indtægter	334.404	8.885.105
	<b>7.391.192</b>	<b>38.149.088</b>



## Koncernens noter

	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	50.248	33.904
Renteomkostninger i øvrigt	241.412	601.010
Valutakursreguleringer	105.934	0
Dagsværdireguleringer	9.921.069	44.967
Øvrige finansielle omkostninger	4.875.692	62.377
	<b>15.194.355</b>	<b>742.258</b>
	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	7.126.362	3.576.373
Ændring af udskudt skat	2.124.000	5.476.900
Regulering vedrørende tidligere år	0	(36.084)
Refusion i sambeskatning	0	(534.518)
	<b>9.250.362</b>	<b>8.482.671</b>
	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>7. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.500.000
Overført resultat	28.843.079	27.468.602
Minoritetsinteressers andel af resultatet	463.539	0
	<b>31.806.618</b>	<b>29.968.602</b>

## Koncernens noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>	<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.</b>
<b>8. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	165.694.411	15.388.887	3.940.641	153.309.577
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	18.548.664	0	0	0
Overførsler	245.038.541	0	0	(245.038.541)
Tilgange	7.325.002	2.339.519	0	91.728.964
Afgange	(92.509.217)	(1.220.742)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>344.097.401</b>	<b>16.507.664</b>	<b>3.940.641</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(32.615.796)	(7.930.906)	(1.520.422)	0
Årets afskrivninger	(3.426.529)	(1.881.595)	(297.288)	0
Tilbageførsel ved afgange	438.834	967.486	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(35.603.491)</b>	<b>(8.845.015)</b>	<b>(1.817.710)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>308.493.910</b>	<b>7.662.649</b>	<b>2.122.931</b>	<b>0</b>
Ikke-ejede aktiver	-	<b>1.015.833</b>	-	-
				<b>Deposita kr.</b>
<b>9. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo				668.806
Tilgange				24.647
Afgange				(87.750)
<b>Kostpris ultimo</b>				<b>605.703</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>				<b>605.703</b>
			<b>2017/18 kr.</b>	<b>2016/17 kr.</b>
<b>10. Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende renter			932.749	1.248.936
Øvrige tilgodehavender			3.116.212	7.228.410
			<b>4.048.961</b>	<b>8.477.346</b>
<b>11. Periodeafgrænsningsposter</b>				

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende næste regnskabsår.

## Koncernens noter

	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>12. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	4.741.000	2.692.000
Tilgodehavender	0	(33.000)
Værdipapirer og kapitalandele	529.000	487.000
Gældsforpligtelser	(76.000)	(76.000)
	<b>5.194.000</b>	<b>3.070.000</b>

### Bevægelser i året

Primo	3.070.000
Indregnet i resultatopgørelsen	2.124.000
<b>Ultimo</b>	<b>5.194.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>13. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.651.977	2.831.515	53.274.266	28.042.232
Finansielle leasingforpligtelser	180.198	0	870.341	0
Deposita	0	0	2.490.411	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	558.779	546.382	4.615.492	2.250.674
	<b>4.390.954</b>	<b>3.377.897</b>	<b>61.250.510</b>	<b>30.292.906</b>

	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>14. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	6.220.365	845.885
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	972.593	939.083
Feriepengeforpligtelser	3.246.549	3.250.106
Afledte finansielle instrumenter	10.931.321	6.562.296
Anden gæld i øvrigt	2.200.818	16.825.163
	<b>23.571.646</b>	<b>28.422.533</b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 5.159 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på et af selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Renteswappen har en hovedstol på 30 mio. kr. og sikrer en fast rente på 2,17 % i restløbetiden på 27 år.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 5.772 t.kr. Renteswappene har en hovedstol på 50 mio. kr. og en restløbetid på 27 år. Der betales en fast rente på 1,83% og 2,08% og modtages en variabel

## Koncernens noter

rente. Renteswappen opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>15. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	(2.770.577)	(7.460.053)
Ændring i tilgodehavender	(3.795.721)	(3.186.963)
Ændring i leverandørgæld mv.	(2.578.320)	21.110.960
	<b>(9.144.618)</b>	<b>10.463.944</b>

	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>16. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>4.390.752</b>	<b>6.655.724</b>

Der er indgået leasingaftaler på biler med en resterende kontraktsum på 1.183 t.kr.

Møbelforretningen har indgået lejeaftaler på butikkerne i Esbjerg og Holbæk med 6 måneders opsigelsesvarsel. Lejeaftale på ejendom i Odense er indgået med 3 måneders opsigelsesvarsel. Møbelforretningens lejeaftale på ejendommen i Lyngby er uopsigelig frem til 2019. Den samlede leje i uopsigelig periode udgør 3.208 t.kr.

### 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 253.297 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 20.000 t.kr. i ejendommen Amagertorv 7. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 40.103 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 75.000 t.kr. i byggeprojektet Kongensgade 12-18. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom inklusiv byggeudgifter udgør 134.993 t.kr.

### 18. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. I tillæg til ovenstående transaktioner har der i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter, som er gennemført på normale markedsvilkår.

## Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
<b>19. Dattervirk- somheder</b>			
KTD Ejendomsselskab 2 ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Ingvard Christensen A/S	Esbjerg	A/S	76,2
ASD Ejendomme Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Storstrømsvej 2 ApS	Esbjerg	ApS	76,2
Karreen P-kælderen ApS	Esbjerg	ApS	100,0

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>47.608.711</b>	<b>4.191.711</b>
Personaleomkostninger	1	(4.469.797)	(5.547.786)
Af- og nedskrivninger	2	(2.319.995)	(2.876.156)
<b>Driftsresultat</b>		<b>40.818.919</b>	<b>(4.232.231)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.576.527	4.448.016
Andre finansielle indtægter	3	7.255.427	37.771.660
Andre finansielle omkostninger	4	(15.005.195)	(789.724)
<b>Resultat før skat</b>		<b>38.645.678</b>	<b>37.197.721</b>
Skat af årets resultat	5	(7.302.599)	(7.229.119)
<b>Årets resultat</b>	6	<b>31.343.079</b>	<b>29.968.602</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Grunde og bygninger		214.131.828	95.113.499
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.699.756	1.661.190
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	153.309.577
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b><u>216.831.584</u></b>	<b><u>250.084.266</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		97.368.063	75.862.366
Deposita		0	87.750
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<b><u>97.368.063</u></b>	<b><u>75.950.116</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>314.199.647</u></b>	<b><u>326.034.382</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.751.058	790.613
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.127.256	1.834.254
Andre tilgodehavender	9	3.688.246	8.245.049
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.214.203
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.643.000	1.129.652
Periodeafgrænsningsposter	10	145.463	88.478
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>26.355.023</u></b>	<b><u>13.302.249</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		178.288.524	242.810.190
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>178.288.524</u></b>	<b><u>242.810.190</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>57.547.166</u></b>	<b><u>45.592.327</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>262.190.713</u></b>	<b><u>301.704.766</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>576.390.360</u></b>	<b><u>627.739.148</u></b>

## Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Virksomhedskapital	11	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		489.456.618	461.782.676
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	2.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>492.081.618</b>	<b>464.407.676</b>
Udskudt skat	12	325.000	1.849.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>325.000</b>	<b>1.849.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		41.421.075	42.985.781
Finansielle leasingforpligtelser		870.341	0
Deposita		2.141.244	2.136.415
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>44.432.660</b>	<b>45.122.196</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	1.995.060	1.796.834
Bankgæld		0	67.167.414
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.722.616	663.643
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	19.298.366
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.069.998	1.833.248
Skyldig selskabsskat		8.580.796	2.803.604
Anden gæld	14	18.182.612	22.797.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>39.551.082</b>	<b>116.360.276</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>83.983.742</b>	<b>161.482.472</b>
<b>Passiver</b>		<b>576.390.360</b>	<b>627.739.148</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Transaktioner med nærtstående parter	18		



**Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	461.782.676	2.500.000	464.407.676
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.500.000)	(2.500.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(1.498.893)	0	(1.498.893)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	329.756	0	329.756
Årets resultat	0	28.843.079	2.500.000	31.343.079
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>489.456.618</b>	<b>2.500.000</b>	<b>492.081.618</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	4.102.083	5.195.933
Pensioner	315.561	304.661
Andre omkostninger til social sikring	52.153	47.192
	<b>4.469.797</b>	<b>5.547.786</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>7</b>	<b>8</b>
	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2016/17</b> <b>kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	1.449.860	357.936
	<b>1.449.860</b>	<b>357.936</b>
	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.476.740	2.955.937
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(156.745)	(79.781)
	<b>2.319.995</b>	<b>2.876.156</b>
	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	147.197	45.721
Renteindtægter i øvrigt	6.218.854	6.991.821
Valutakursreguleringer	0	182.241
Dagsværdireguleringer	841.782	22.088.957
Øvrige finansielle indtægter	47.594	8.462.920
	<b>7.255.427</b>	<b>37.771.660</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	151.882	376.394
Renteomkostninger i øvrigt	(49.382)	305.986
Valutakursreguleringer	105.934	0
Dagsværdireguleringer	9.921.069	44.967
Øvrige finansielle omkostninger	4.875.692	62.377
	<b>15.005.195</b>	<b>789.724</b>
	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	8.826.599	2.410.637
Ændring af udskudt skat	(1.524.000)	5.353.000
Refusion i sambeskatning	0	(534.518)
	<b>7.302.599</b>	<b>7.229.119</b>
	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.500.000
Overført resultat	28.843.079	27.468.602
	<b>31.343.079</b>	<b>29.968.602</b>

## Modervirksomhedens noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	119.200.692	3.561.788	153.309.577
Overførsler	245.038.541	0	(245.038.541)
Tilgange	3.034.343	1.850.120	91.728.964
Afgange	(127.574.947)	(863.504)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>239.698.629</b>	<b>4.548.404</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(24.087.193)	(1.900.598)	0
Årets afskrivninger	(1.918.442)	(558.298)	0
Tilbageførsel ved afgange	438.834	610.248	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(25.566.801)</b>	<b>(1.848.648)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>214.131.828</b>	<b>2.699.756</b>	<b>0</b>
Ikke-ejede aktiver	<b>0</b>	<b>1.015.833</b>	-
		<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Deposita kr.</b>
<b>8. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		45.508.291	87.750
Tilgange		35.329.170	0
Afgange		0	(87.750)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>80.837.461</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo		30.354.075	0
Andel af årets resultat		5.576.527	0
Udbytte		(19.400.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>16.530.602</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>97.368.063</b>	<b>0</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## Modervirksomhedens noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende renter	932.749	1.248.936
Øvrige tilgodehavender	2.755.497	6.996.113
	<b>3.688.246</b>	<b>8.245.049</b>

### 10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende næste regnskabsår.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominal værdi</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>11. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>12. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(128.000)	1.438.000
Værdipapirer og kapitalandele	529.000	487.000
Gældsforpligtelser	(76.000)	(76.000)
	<b>325.000</b>	<b>1.849.000</b>

### Bevægelser i året

Primo	1.849.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(1.524.000)
<b>Ultimo</b>	<b>325.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2017/18</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>13. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.814.862	1.796.834	41.421.075	22.402.972
Finansielle leasingforpligtelser	180.198	0	870.341	0
Deposita	0	0	2.141.244	0
	<b>1.995.060</b>	<b>1.796.834</b>	<b>44.432.660</b>	<b>22.402.972</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>14. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	6.080.565	0
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	3.414	2.816
Feriepengeforpligtelser	960.925	996.738
Afledte finansielle instrumenter	10.931.321	6.562.296
Anden gæld i øvrigt	206.387	15.235.317
	<b>18.182.612</b>	<b>22.797.167</b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 5.159 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på et af selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Renteswappen har en hovedstol på 30 mio. kr. og sikrer en fast rente på 2,17 % i restløbetiden på 27 år.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 5.772 t.kr. Renteswappene har en hovedstol på 50 mio. kr. og en restløbetid på 27 år. Der betales en fast rente på 1,83% og 2,08% og modtages en variabel rente. Renteswappen opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>15. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>1.183.029</b>	<b>1.531.159</b>

Der er indgået leasingaftaler på biler med en resterende kontraktsum på 1.183 t.kr.

### 16. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 213.039 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 20.000 t.kr. i ejendommen Amagertorv 7. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 40.103 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 75.000 t.kr. i byggeprojektet Kongensgade 12-18. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom inklusiv byggeudgifter udgør 134.993 t.kr.

## **Modervirksomhedens noter**

### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens (KTD Ejendomsselskab 2 ApS) gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 3.000 t.kr. Bankgælden i dattervirksomheden udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2018.

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Der er ingen momsforpligtelse i de tilknyttede virksomheder pr. 30.06.2018.

### **18. Transaktioner med nærtstående parter**

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. I tillæg til ovenstående transaktioner har der i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter, som er gennemført på normale markedsvilkår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

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

### Koncernregnskabet

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

### Konsolideringsprincipper

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

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

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

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

Bygninger	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-8 år
Indretning af lejede lokaler	5-10 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### 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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere

### 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.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

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

### Gæld til realkreditinstitutter

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

### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og

## Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

### Operationelle leasingaftaler

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

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

### Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.