

Familien Skak Holding ApS

c/o WW Flintholm ApS, Finsensvej
78, 2.
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 31278287

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

Dirigent

Navn: Claes Holm-Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	10
Koncernens balance pr. 31.12.2018	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	29

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Familien Skak Holding ApS
c/o WW Flintholm ApS, Finsensvej 78, 2.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 31278287

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Mogens Jørgensen, formand
Søren Peter Wendt Larsen
Gudmund Tyge Korsgaard
Henrik Groos

Direktion

Søren Peter Wendt Larsen, administrerende 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 01.01.2018 - 31.12.2018 for Familien Skak Holding 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21.05.2019

Direktion

Søren Peter Wendt Larsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Mogens Jørgensen
formand

Søren Peter Wendt Larsen

Gudmund Tyge Korsgaard

Henrik Groos

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Familien Skak Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Familien Skak Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 i koncernregnskabet og årsregnskabet for Familien Skak Holding ApS, hvoraf det fremgår, at koncernens og selskabets fortsatte drift er afhængig af at koncernens og selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Koncernen og selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om opretholdelse og udvidelse af koncernens og selskabets kreditfaciliteter frem til 1. maj 2020 til realisation af koncernens budget. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at det lagte likviditetsbudget kan overholdes, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af koncernens og selskabets fortsatte drift. Som anført i note 1 indikerer dette, at der er væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om koncernen og selskabets evne til at fortsætte driften.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at værdiansættelsen af koncernens investeringsejendom er behæftet med væsentlig usikkerhed jf. omtalen i note 7.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 21.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31543

Nikolaj Frausing Borch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44062

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	40.104	95.443	98.518	73.460	13.144
Bruttoresultat	(11.087)	26.309	(31.902)	13.724	1.358
Driftsresultat	(33.602)	(3.490)	(64.396)	(21.329)	(21.627)
Resultat af finansielle poster	(5.425)	(4.950)	(10.098)	(10.569)	(1.240)
Årets resultat	(39.026)	(8.440)	(77.041)	(29.708)	22.084
Samlede aktiver	175.379	212.887	249.868	310.409	294.884
Investeringer i materielle anlægsaktiver	283	685	674	7.890	88.054
Egenkapital inkl. minoriteter	(204.106)	(165.804)	(155.537)	(78.490)	(48.332)
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(12.908)	(46.590)	(16.180)	(1.686)	17.708
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	840	18.186	(524)	(4.350)	(88.054)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(1.972)	(37.593)	(6.114)	18.367	77.852
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	(27,6)	27,6	(32,4)	18,7	10,3
Nettomargin (%)	(97,3)	(8,8)	(78,2)	(40,4)	168,0
Soliditetsgrad (%)	(116,4)	(77,9)	(62,2)	(25,3)	(16,4)

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

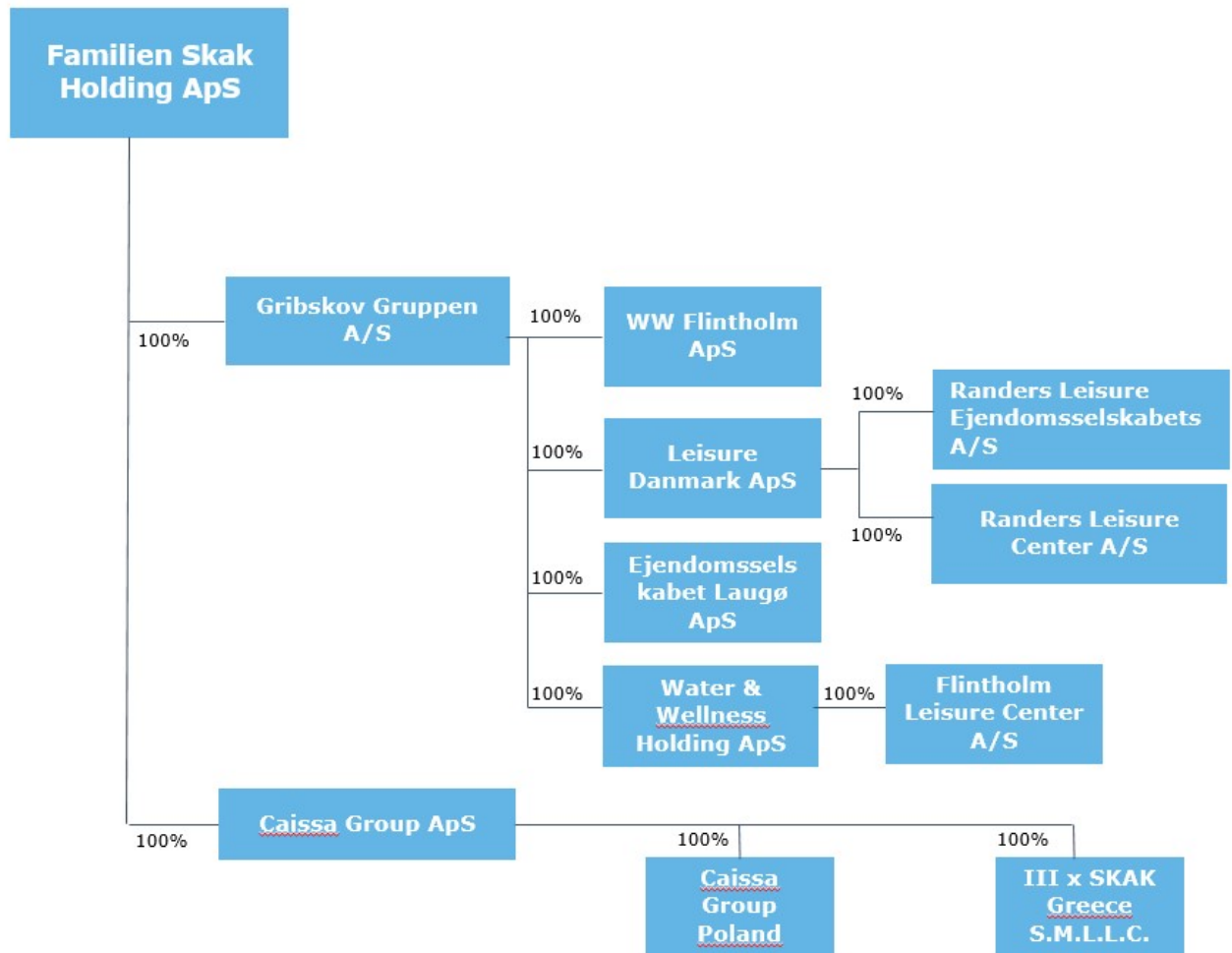
Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykkes
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens fremadrettede aktiviteter består i OPP/OPS-aftaler i form af drift af kommunale byggerier indenfor svømme- og fritidsaktiviteter.

Koncernstrukturen kan illustreres således:



Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2018 realiseret et underskud på DKK 39m og egenkapitalen er ved årets udgang negativ med DKK 204m. En væsentlig årsag til det negative resultat er værdiregulering og nedkrivninger af koncerns ejendomme med DKK-31,6m.

Bestyrelsen er i gang med en turn-around og reorganisering af koncernen. Som en del af reorganiseringen er selskaberne III x Skak A/S, GMF Danmark ApS og Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS i 2018 blevet fusioneret med Familien Skak Holding ApS med Familien Skak Holding ApS som det fortsættende

Ledelsesberetning

selskab. Fusionen er gennemført som en skattefri lodret fusion med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2018.

Koncernen har uændret tabt egenkapitalen.

Familien SKAK Holding ApS, som er moderselskab i Familien Skak Holding ApS koncernen, har med udgangspunkt i det af ledelsen udarbejdede likviditetsbudget frem til 1. maj 2020 indhentet tilsagn fra A/S Arbejdernes Landsbank om, at den nødvendige likviditet for videreførelse af Familien Skak Holding ApS koncernens stilles til rådighed.

A/S Arbejdernes Landsbank finansielle støttetilsagn er formaliseret ved to uafhængige erklæringer afgivet til hhv. (i) Familien SKAK Holding ApS og de derunder liggende datterselskaber bortset fra Water & Wellness Holding ApS og det derunder liggende datterselskab; Flintholm Leisure Center ApS samt WW Flintholm ApS, og (ii) Water & Wellness Holding ApS og det derunder liggende datterselskab; Flintholm Leisure Center ApS samt WW Flintholm ApS.

For A/S Arbejdernes Landsbank er det en afgørende forudsætning for de finansielle støttetilsagn, at sammensætningen af bestyrelsen og direktionen i Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber sker med bankens samtykke, samt at udviklingen i Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber, sker indenfor likviditetsbudgettet for 2019 og første halvår 2020, idet A/S Arbejdernes Landsbank i modsat fald og til enhver tid kan tilbagekalde de finansielle støttetilsagn uafhængigt af hinanden, helt eller delvist eller stille specifikke krav i forhold til anvendelsen af likviditeten til en eller flere af Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber.

Som følge af den naturlige usikkerhed, der relaterer sig til koncernens evne til at realisere de lagte likviditetsbudgetter er der en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften inden for det afgive tilsagn om finansiering. Det er ledelsens vurdering, at det udarbejdede likviditetsbudget er realistisk og har på denne baggrund valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af going concern.

I det kommende år arbejder ledelsen dels på en reorganisering af koncernen og dels på en troværdig forretningsplan, som kan danne grundlag for at opnå en konvertering af gæld eller kapitaltilførsel, der kan sikre den nødvendige retablering af kapitalgrundlaget.

Koncernen beskæftiger sig alene med drift af svømme- og fritidsfaciliteterne Water & Wellness Randers og Water & Wellness Flintholm. Øvrige aktiviteter er stoppet og koncernen påtager sig ikke nye opgaver.

Driften af Water & Wellness Randers har i året vist en betydelig resultatforbedring, medens resultatet for Water & Wellness Flintholm har været skuffende. Det har vist sig sværere end forventet at få overskud på

Ledelsesberetning

driften på Flintholm. Koncernen ejer ejendommen i Randers medens Frederiksberg Kommune er ejer af svømmehallen på Flintholm. Koncernen har indgået aftale om at varetage driften i 20 år.

I maj måned 2019 er der indgået aftale med Frederiksberg kommune om at senest i juni 2020 overtager Frederiksberg Kommune driften af WW Flintholm og koncernen frigøres fra forpligtelsen til at drive WW Flintholm herefter. Personalet følger med til at varetage driften i nyt regi.

Ledelsen analyserer pt. om det er hensigtsmæssigt at sælge ejendommen Randers Svømmehal eller selskabet, der ejer denne, med henblik på at få reduceret gælden. Driften af WW Randers er overskudsgivende, men hvis den rette ejer til aktiviteten kan findes ønskes denne aktivitet afhændet.

Hotellet på Rhodos i Grækenland sælges når det er muligt, men situationen i Grækenland gør, at det måske ikke er muligt her og nu. Der er i året foretaget nødvendige investeringer i hotellet.

Det 16 Ha store jordstykke i Nordsjælland er solgt i året og handlen er berigtiget i maj 2019 efter diverse godkendelser opnået fra Landbrugsstyrelsen og kommunen.

Det polske selskab Caissa Group Poland er uden aktivitet og er under likvidation.

Koncernens fremtid består alene i at drive Randers Leisure Center.

I det kommende år arbejder ledelsen dels på den endelige reorganisering af koncernen, herunder likvidation af de selskaber der ikke længere er aktive. Målet er at koncernen i løbet af 2019 reduceres til at eje aktiviteterne i Randers gennem moderselskaberne Familien Skak Holding ApS og Gribskovgruppen A/S. I samarbejde med koncernens bankforbindelse søges kapitalforholdende herefter reableret ved konvertering af gæld og/eller gældseftergivelse.

Der forventes et mindre overskud for 2019.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Dagsværdien af koncernens investeringsejendom er fastsat på baggrund af en diskonteret pengestrømsmodel. Opgørelsen af dagsværdi tager udgangspunkt i en diskonteringsfaktor på 7 %, en budgetperiode på 5 år og en forventet inflationsrate på 1 %. Værdien i terminalperioden udgør ca. 75 % af den samlede værdi. Lejeindtægten fastholdes uændret de kommende år. Opgørelsen af dagsværdi er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed da små udsving i diskonteringsfaktoren eller andre forudsætninger, kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

Som følge af koncernens tidligere aktiviteter inden for arkitekt- og rådgivningsydelser samt investering i fast ejendom er koncernen eksponeret for risici relateret til ejendomsmarkedet og de konjunkturer, som er gældende indenfor denne branche.

Finansielle risici

Som følge af aktiviteter i Polen og Grækenland påhviler der koncernen valutarisici på disse markeder. Der påhviler koncernen renterisici som følge af bankfinansieringen af en stor andel af balancen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Nettoomsætning		40.103.537	95.443.417
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(30.000.000)	0
Andre driftsindtægter		0	954.364
Vareforbrug		(5.219.641)	(55.901.074)
Andre eksterne omkostninger		(15.970.712)	(13.879.460)
Ejendomsomkostninger		0	(308.295)
Bruttoresultat		(11.086.816)	26.308.952
Personaleomkostninger	2	(19.190.467)	(28.306.360)
Af- og nedskrivninger	3	(3.324.477)	(1.492.724)
Driftsresultat		(33.601.760)	(3.490.132)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		543.003	(203.570)
Andre finansielle indtægter	4	1.338	2.386.160
Andre finansielle omkostninger	5	(5.969.069)	(7.132.732)
Årets resultat	6	(39.026.488)	(8.440.274)

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Grunde og bygninger		2.910.000	3.800.000
Investeringsejendomme		160.000.000	190.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		563.888	3.247.640
Indretning af lejede lokaler		177.857	225.636
Materielle anlægsaktiver	7	163.651.745	197.273.276
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	8	0	0
Anlægsaktiver		163.651.745	197.273.276
Varer under fremstilling		4.500.000	4.500.000
Fremstillede varer og handelsvarer		495.010	207.589
Varebeholdninger		4.995.010	4.707.589
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		485.178	1.750.345
Igangværende arbejder for fremmed regning		2.200.000	2.059.789
Andre tilgodehavender		774.089	1.444.336
Periodeafgrænsningsposter	9	375.270	348.045
Tilgodehavender		3.834.537	5.602.515
Likvide beholdninger		2.897.635	5.303.912
Omsætningsaktiver		11.727.182	15.614.016
Aktiver		175.378.927	212.887.292

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(204.231.499)	(165.929.485)
Egenkapital		(204.106.499)	(165.804.485)
Ansvarlig lånekapital		53.850.685	53.850.686
Gæld til realkreditinstitutter		112.375.240	116.435.609
Bankgæld		87.111.653	85.611.653
Langfristede gældsforpligtelser	10	253.337.578	255.897.948
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	3.741.193	3.152.442
Bankgæld		114.788.983	103.224.546
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.118.073	4.690.919
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		56.000	696.400
Anden gæld		3.601.339	9.889.130
Periodeafgrænsningsposter	11	842.260	1.140.392
Kortfristede gældsforpligtelser		126.147.848	122.793.829
Gældsforpligtelser		379.485.426	378.691.777
Passiver		175.378.927	212.887.292
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Dattervirksomheder	15		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(165.929.485)	(165.804.485)
Valutakursreguleringer	0	724.474	724.474
Årets resultat	0	(39.026.488)	(39.026.488)
Egenkapital ultimo	125.000	(204.231.499)	(204.106.499)

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Driftsresultat		(33.601.760)	(3.490.132)
Af- og nedskrivninger		3.324.477	1.492.724
Ændringer i arbejdskapital	12	(7.318.612)	(38.720.263)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.000.000	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		(7.595.895)	(40.717.671)
Modtagne finansielle indtægter		647	1.085.370
Betalte finansielle omkostninger		(5.312.628)	(7.119.809)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		0	162.000
Pengestrømme vedrørende drift		(12.907.876)	(46.590.110)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(282.946)	(684.753)
Salg af materielle anlægsaktiver		580.000	18.283.522
Salg af finansielle anlægsaktiver		543.003	587.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		840.057	18.185.769
Afdrag på lån mv.		(1.971.619)	(37.592.610)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(1.971.619)	(37.592.610)
Ændring i likvider		(14.039.438)	(65.996.951)
Likvider primo		(97.920.634)	(31.604.107)
Valutakursreguleringer af likvider		68.724	(319.576)
Likvider ultimo		(111.891.348)	(97.920.634)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		2.897.635	5.303.912
Kortfristet gæld til banker		(114.788.983)	(103.224.546)
Likvider ultimo		(111.891.348)	(97.920.634)

Koncernens noter

1. Going concern

Koncernen har uændret tabt egenkapitalen.

Familien SKAK Holding ApS, som er moderselskab i Familien Skak Holding ApS koncernen, har med udgangspunkt i det af ledelsen udarbejdede likviditetsbudget frem til 1. maj 2020 indhentet tilsagn fra A/S Arbejdernes Landsbank om, at den nødvendige likviditet for videreførelse af Familien Skak Holding ApS koncernens stilles til rådighed.

A/S Arbejdernes Landsbank finansielle støttetilsagn er formaliseret ved to uafhængige erklæringer afgivet til hhv. (i) Familien SKAK Holding ApS og de derunder liggende datterselskaber bortset fra Water & Wellness Holding ApS og det derunder liggende datterselskab; Flintholm Leisure Center ApS samt WW Flintholm ApS, og (ii) Water & Wellness Holding ApS og det derunder liggende datterselskab; Flintholm Leisure Center ApS samt WW Flintholm ApS.

For A/S Arbejdernes Landsbank er det en afgørende forudsætning for de finansielle støttetilsagn, at sammensætningen af bestyrelsen og direktionen i Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber sker med bankens samtykke, samt at udviklingen i Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber, sker indenfor likviditetsbudgettet for 2019 og første halvår 2020, idet A/S Arbejdernes Landsbank i modsat fald og til enhver tid kan tilbagekalde de finansielle støttetilsagn uafhængigt af hinanden, helt eller delvist eller stille specifikke krav i forhold til anvendelsen af likviditeten til en eller flere af Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber.

Som følge af den naturlige usikkerhed, der relaterer sig til koncernens evne til at realisere de lagte likviditetsbudgetter er der en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften inden for det afgive tilsagn om finansiering. Det er ledelsens vurdering, at det udarbejdede likviditetsbudget er realistisk og har på denne baggrund valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af going concern.

I det kommende år arbejder ledelsen dels på en reorganisering af koncernen og dels på en troværdig forretningsplan, som kan danne grundlag for at opnå en konvertering af gæld eller kapitaltilførsel, der kan sikre den nødvendige retablering af kapitalgrundlaget.

Koncernens noter

	2018 kr.	2017 kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	16.735.397	25.458.065
Pensioner	1.733.493	1.754.936
Andre omkostninger til social sikring	340.014	429.894
Andre personaleomkostninger	381.563	663.465
	19.190.467	28.306.360
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	42	45
	Ledelses- vederlag 2018 kr.	Ledelses- vederlag 2017 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.316.460	4.984.586
	1.316.460	4.984.586
	2018 kr.	2017 kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.595.628	1.816.191
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.728.849	(1.214.558)
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	891.091
	3.324.477	1.492.724
	2018 kr.	2017 kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	263	1.085.370
Valutakursreguleringer	689	1.300.790
Øvrige finansielle indtægter	386	0
	1.338	2.386.160
	2018 kr.	2017 kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	4.702.579	6.654.356
Valutakursreguleringer	656.439	12.923
Øvrige finansielle omkostninger	610.051	465.453
	5.969.069	7.132.732

Koncernens noter

			2018	2017
			kr.	kr.
6. Forslag til resultatdisponering				
Overført resultat			(39.026.488)	(8.440.274)
			(39.026.488)	(8.440.274)
	Grunde og bygninger	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	kr.	kr.	kr.	kr.
7. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	5.085.000	175.891.356	7.599.185	238.892
Tilgange	0	0	282.946	0
Afgange	(440.000)	0	(357.075)	0
Kostpris ultimo	4.645.000	175.891.356	7.525.056	238.892
Opskrivninger primo	0	14.108.644	0	0
Overførsler	0	(14.108.644)	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.285.000)	0	(4.351.545)	(13.256)
Overførsler	0	14.108.644	0	0
Årets nedskrivninger	(450.000)	(30.000.000)	(1.278.849)	0
Årets afskrivninger	0	0	(1.547.849)	(47.779)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	217.075	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.735.000)	(15.891.356)	(6.961.168)	(61.035)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.910.000	160.000.000	563.888	177.857

Dagsværdien af koncernens investeringsejendom er fastsat på baggrund af en diskonteret pengestrømsmodel. Opgørelsen af dagsværdi tager udgangspunkt i en diskonteringsfaktor på 7 %, en budgetperiode på 5 år og en forventet inflationsrate på 1 %. Værdien i terminalperioden udgør ca. 75 % af den samlede værdi. Lejeindtægten fastholdes uændret de kommende år. Opgørelsen af dagsværdi er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed da små udsving i diskonteringsfaktoren eller andre forudsætninger, kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi.

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
8. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	3.000.000
Afgange	(3.000.000)
Kostpris ultimo	0
Nedskrivninger primo	(3.000.000)
Tilbageførsel af nedskrivninger	3.000.000
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører hovedsageligt forudbetalt forsikring og lignende.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	53.850.685	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.741.193	3.152.442	112.375.240	99.742.212
Bankgæld	0	0	87.111.653	0
	3.741.193	3.152.442	253.337.578	99.742.212

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver vedrører fakturerede indtægter til indregning i en senere regnskabsperiode.

	2018 kr.	2017 kr.
12. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(287.421)	4.173.411
Ændring i tilgodehavender	1.767.978	716.485
Ændring i leverandørgæld mv.	(8.799.169)	(43.610.159)
	(7.318.612)	(38.720.263)

Koncernens noter

	2018	2017
	kr.	kr.
13. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	34.480	57.467

Koncernens noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 108.548 t.kr. i koncernens ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pansatte ejendomme udgør 166.131 t.kr., hvoraf 4.500 t.kr. er præsenteret som varer under fremstilling.

Selskabets bankforbindelse har stillet garanti på 12 mio. kr. overfor selskabets realkreditinstitut samt garanti på 6 mio. kr. overfor Kommunekredit.

Likvide beholdninger på 297 t.kr. er deponeret overfor koncernens leverandører.

Alle selskaber i koncernen kautionerer for bankgæld i øvrige koncernselskaber.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
15. Dattervirk- somheder					
Gribskov Gruppen A/S	Frederiksberg	A/S	100,0	(69.767.111)	(35.386.644)
Water & Wellness Holding ApS	Frederiksberg	ApS	100,0	(114.634)	(34.076)
Leisure Danmark ApS	Frederiksberg	ApS	100,0	(74.607.612)	(26.596.644)
Flintholm Leisure Center ApS	Frederiksberg	ApS	100,0	(58.754)	(25.544)
Ejendomsselskabet Laugø ApS	Frederiksberg	ApS	100,0	(8.066.593)	(489.720)
Randers Leisure Ejendomsselskab A/S	Frederiksberg	A/S	100,0	(72.458.261)	(27.152.672)
WW Flintholm ApS	Frederiksberg	ApS	100,0	(6.471.112)	(4.236.954)
Caissa Group ApS	Frederiksberg	ApS	100,0	(108.098.132)	(2.840.359)
Randers Leisure Center A/S	Frederiksberg	A/S	100,0	(965.719)	566.596
Caissa Group Poland Sp. z o.o.	Polen	Sp. z o.o.	100,0	(27.554.136)	(422.153)
III x Skak Greece S.M.L.L.C.	Grækenland	S.M.L.L. C.	100,0	(25.777.544)	(1.798.216)

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Nettoomsætning		14.280	0
Andre eksterne omkostninger		(747.013)	(312.898)
Bruttoresultat		(732.733)	(312.898)
Personaleomkostninger	2	(536.246)	(2.320.820)
Driftsresultat		(1.268.979)	(2.633.718)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(38.227.003)	(7.819.185)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		543.003	(203.570)
Andre finansielle indtægter	3	0	2.248.568
Andre finansielle omkostninger	4	(73.509)	(32.369)
Årets resultat	5	(39.026.488)	(8.440.274)

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	900.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	6	0	900.000
Anlægsaktiver		0	900.000
Likvide beholdninger		4.290	2.948
Omsætningsaktiver		4.290	2.948
Aktiver		4.290	902.948

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(204.231.499)	(165.929.484)
Egenkapital		(204.106.499)	(165.804.484)
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	7	72.137.813	48.132.316
Hensatte forpligtelser		72.137.813	48.132.316
Ansvarlig lånekapital	8	53.850.685	53.850.685
Langfristede gældsforpligtelser		53.850.685	53.850.685
Bankgæld		70.078.199	55.955.513
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.500	211.599
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.829.657	7.887.510
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	588.809
Anden gæld		171.935	81.000
Kortfristede gældsforpligtelser		78.122.291	64.724.431
Gældsforpligtelser		131.972.976	118.575.116
Passiver		4.290	902.948
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(165.929.484)	(165.804.484)
Valutakursreguleringer	0	724.473	724.473
Årets resultat	0	(39.026.488)	(39.026.488)
Egenkapital ultimo	125.000	(204.231.499)	(204.106.499)

Modervirksomhedens noter

1. Going concern

Selskabet har uændret tabt egenkapitalen.

Familien SKAK Holding ApS har med udgangspunkt i det af ledelsen udarbejdede likviditetsbudget frem til 1. maj 2020 indhentet tilsagn fra A/S Arbejdernes Landsbank om, at den nødvendige likviditet for videreførelse af Familien Skak Holding ApS koncernen stilles til rådighed.

A/S Arbejdernes Landsbank finansielle støttetilsagn er formaliseret ved to uafhængige erklæringer afgivet til hhv. (i) Familien SKAK Holding ApS og de derunder liggende datterselskaber bortset fra Water & Wellness Holding ApS og det derunder liggende datterselskab; Flintholm Leisure Center ApS samt WW Flintholm ApS, og (ii) Water & Wellness Holding ApS og det derunder liggende datterselskab; Flintholm Leisure Center ApS samt WW Flintholm ApS.

For A/S Arbejdernes Landsbank er det en afgørende forudsætning for de finansielle støttetilsagn, at sammensætningen af bestyrelsen og direktionen i Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber sker med bankens samtykke, samt at udviklingen i Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber, sker indenfor likviditetsbudgettet for 2019 og første halvår 2020, idet A/S Arbejdernes Landsbank i modsat fald og til enhver tid kan tilbagekalde de finansielle støttetilsagn uafhængigt af hinanden, helt eller delvist eller stille specifikke krav i forhold til anvendelsen af likviditeten til en eller flere af Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber.

Som følge af den naturlige usikkerhed, der relaterer sig til koncernens evne til at realisere de lagte likviditetsbudgetter er der en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften inden for det afgive tilsagn om finansiering. Det er ledelsens vurdering, at det udarbejdede likviditetsbudget er realistisk og har på denne baggrund valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af going concern.

I det kommende år arbejder ledelsen dels på en reorganisering af koncernen og dels på en troværdig forretningsplan, som kan danne grundlag for at opnå en konvertering af gæld eller kapitaltilførsel, der kan sikre den nødvendige reetablering af kapitalgrundlaget.

	2018 kr.	2017 kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	490.682	2.320.820
Pensioner	45.846	0
Andre omkostninger til social sikring	(282)	0
	536.246	2.320.820
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

Modervirksomhedens noter

	Ledelses- vederlag 2018 kr.	Ledelses- vederlag 2017 kr.
Samlet for ledelseskategorier	516.915	2.320.820
	516.915	2.320.820
	2018 kr.	2017 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.447.153
Renteindtægter i øvrigt	0	673.133
Valutakursreguleringer	0	128.282
	0	2.248.568
	2018 kr.	2017 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	6.414	4.175
Valutakursreguleringer	64.584	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.511	28.194
	73.509	32.369
	2018 kr.	2017 kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	(39.026.488)	(8.440.274)
	(39.026.488)	(8.440.274)

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	52.594.787	3.000.000
Afgange	(32.190.093)	(3.000.000)
Kostpris ultimo	20.404.694	0
Nedskrivninger primo	(51.694.787)	(3.000.000)
Valutakursreguleringer	724.473	0
Andel af årets resultat	(38.227.003)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	3.000.000
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	13.497.032	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	24.005.498	0
Tilbageførsel ved afgang	31.290.093	0
Nedskrivninger ultimo	(20.404.694)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

7. Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelsen vedrører negative kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

8. Ansvarlig lånekapital

Moderselskabet modtog i regnskabsåret 2010 50 mio. kr. i ansvarlig lånekapital fra A/S Arbejdernes Landsbank. Det ansvarlige lån er uopsigeligt fra A/S Arbejdernes Landsbanks side indtil 1. maj 2020.

Den ansvarlige lånekapital forrentes med en variabel rente på minimum 4% og med maksimalt 7% p.a. Renteomkostningerne forfalder til betaling sideløbende med hovedstolen eller forholdsmæssigt, såfremt der foretages ekstraordinære afdrag herpå.

Koncernen er forpligtet til ikke at påtage sig yderligere gældsforpligtelser fra andre finansielle kreditorer uden accept fra A/S Arbejdernes Landsbank, ligesom væsentlige, almindelige forretningskreditorer skal godkendes af A/S Arbejdernes Landsbank.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer overfor datterselskabers bankgæld.

Selskabet har afgivet finansielle støtteerklæringer overfor datterselskaber om finansiell støtte til fortsat drift i 2019.

Modervirksomhedens noter

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.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der stillet sikkerhed i kapitalandele i de tilknyttede virksomheder Ejendomsselskabet Laugø ApS og Gribskov Gruppen ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Ved koncerninterne omstruktureringer anvendes book-value metoden, hvorefter de sammenlagte virksomheders regnskabsmæssige tal sammenlægges til bogført værdi fra datoen for den regnskabsmæssige virkning af omstruktureringen.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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

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.

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 egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Indirekte omkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på materielle anlægsaktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Materielle anlægsaktiver opskrives til evt. højere dagsværdi. Opskrivningen bindes på egenkapitalen under Rerserve for opskrivninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Regnskabsårets reguleringer til 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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi 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 blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og moder-virksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede 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 eller koncernvirksomhederne i øvrigt har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

Kapitalandele i associerede 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.

Varer under fremstilling omfatter projektbeholdning af ejendomme, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for handelsvarer og projektbeholdninger omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Anvendt regnskabspraksis

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

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

Operationelle leasingaftaler

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

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

Anvendt regnskabspraksis

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 og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.