

## **Familien Skak Holding ApS**

Høgevej 3  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 31278287

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Pernille Guld

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	10
Koncernens balance pr. 31.12.2016	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	29

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Familien Skak Holding ApS  
Høgevej 3  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 31278287  
Hjemsted: Hillerød  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

## 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 15.05.2017

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 2018 til realisation af koncernens budget.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med væsentlig usikkerhed jf. omtalen i note 8.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 15.05.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	98.512	73.460	13.144	8.936	5.833
Bruttoresultat	(31.900)	13.724	1.358	(2.427)	1.400
Driftsresultat	(64.397)	(21.329)	(21.627)	(4.884)	(1.922)
Resultat af finansielle poster	(10.099)	(10.569)	(1.240)	(2.366)	(1.612)
Årets resultat	(77.042)	(29.708)	22.084	(3.859)	(3.522)
Samlede aktiver	249.872	310.409	294.884	171.327	112.457
Investeringer i materielle anlægsaktiver	674	7.890	88.054	69.602	23.492
Egenkapital ekskl. minoriteter	(155.536)	(78.490)	(48.332)	(71.267)	(67.736)
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(16.178)	(1.686)	17.708	(7.940)	8.471
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(524)	(4.350)	(88.054)	(69.602)	(23.342)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(6.114)	18.367	77.852	67.588	24.132
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin (%)	(32,4)	18,7	10,3	(27,2)	24,0
Nettomargin (%)	(78,2)	(40,4)	168,0	(43,2)	(60,4)
Soliditetsgrad (%)	(62,2)	(25,3)	(16,4)	(41,6)	(60,2)

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

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

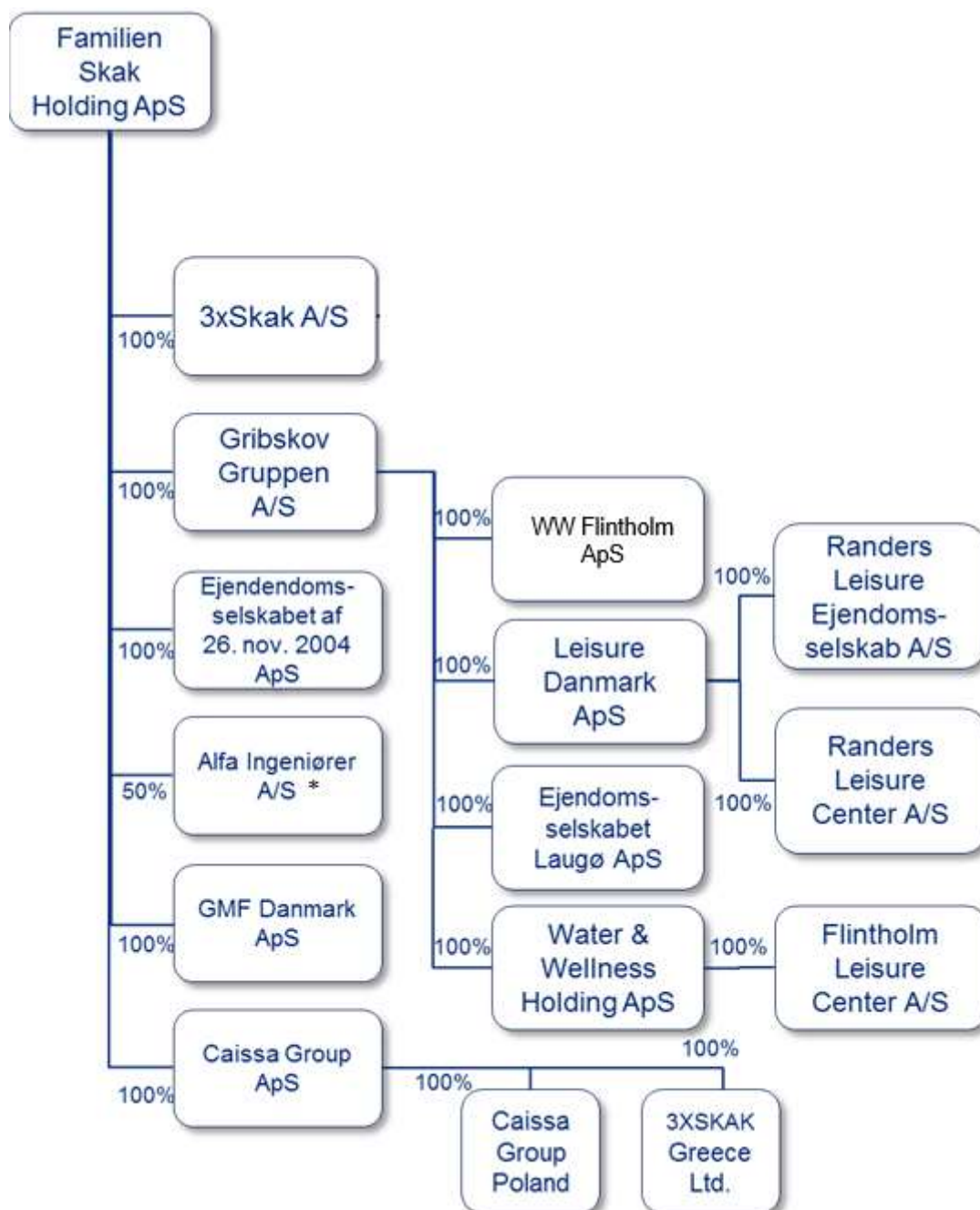


## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

Koncernstrukturen kan illustreres således:



\* Andelen i Alfa Ingeniører A/S er solgt i begyndelsen af 2017.

## Ledelsesberetning

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har haft et økonomisk vanskeligt år, hvilket resulterede i at ejerne af koncernen i samråd med hovedbankforbindelsen i begyndelsen af 2017 valgte en ny bestyrelse, som indsatte en ny direktør for koncernen.

Koncernen har i 2016 realiseret et underskud på DKK 77,0m og egenkapitalen er ved årets udgang negativ med DKK 155,5m. En væsentlig årsag til det negative resultat er værdiregulering og neskrivninger af koncerns ejendomme med DKK-43m, der primært vedrører Randers Svømmehal. Resultatet er stærkt utilfredsstillende.

Bestyrelsen er i gang med en turn-around og reorganisering af koncernen.

Der arbejdes hen imod at koncernen fremover fokuserer på drift af kommunale svømme- og fritidsfaciliteter. Driften af de kommunale svømme- og fritidsfaciliteter har i det forløbne år udviklet sig i positiv retning. Koncernen har en igangværende OPP-aftale vedr. Randers Leisure Center, hvor koncernen også ejer af Randers Svømmehal. Herudover forestår koncernen opførelsen af Flintholm Svømmehal til Frederiksberg kommune. Denne forventes, at stå klar til åbning den 6. juni 2017. Frederiksberg kommune er ejer af svømmehallen, men koncernen forestår driften de næste 20 år.

Ledelsen analyserer pt. om det er hensigtsmæssigt at sælge selskabet, der ejer Randers Svømmehal med henblik på at få reduceret gælden.

Arkitektvirksomheden 3XSkak ApS forventes afviklet når Flintholm Svømmehal er færdiggjort, ligesom det ikke er hensigten, at Gribskovgruppen A/S påtager sig nye opgaver.

Hotellet ejet af Caissa Group ApS er i gang med at blive solgt.

Selskabets ejendom på Høgevej i Hillerød er sat til salg og et par mindre ejendomme er ligeledes til salg. Disse salgsaktiviteter forventes tilendebragt i indeværende år. Når dette er sket vil de 3 ejendomselskaber Caissa Group ApS, Ejendomsselskabet af 26. nov. 2004 ApS og Ejendomselskabet Laugø ApS blive likvideret sammen med 3Xskak ApS. Når Høgevej er solgt flytter den tilbageværende organisation til lejede lokaler.

Hotellet på Rhodos i Grækenland sælges når det er muligt, men situationen i Grækenland gør, at det måske ikke er muligt her og nu. Hotellet løber driftsmæssigt rundt.

Koncernens fremtid består i at drive Randers Leisure Center og Flintholm Svømmehal via GMF Danmark ApS. Når åbningen af Flintholm Svømmehal er vel overstået, forventes GMF Danmark ApS at være i en position til at byde på, at være operatør i fremtidige OPP aftaler sammen med entreprenørselskaber, der ønsker at forestå opførelsen. Koncernen kommer ikke igen til at forestå opførelsen af sådanne faciliteter.

## Ledelsesberetning

Moderselskabet har med udgangspunkt i det af ledelsen udarbejdede likviditetsbudget frem til 1. maj 2018 indhentet tilsagn fra koncernens hovedbankforbindelse om at den nødvendige likviditet for koncernens videreførsel stilles til rådighed. For banken er det en afgørende forudsætning for støttetilsagnet, at sammensætningen af bestyrelsen i koncernen sker med bankens samtykke, samt at udviklingen i selskaberne sker indenfor likviditetsbudgettet for 2017 og første halvår 2018, idet banken i modsat fald kan tilbagekalde støttetilsagnet.

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.

Der forventes et mindre underskud for 2017.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme 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. Selskabet har med lejer indgået aftale om midlertidig lejenedsættelse til og med 2017, hvorefter lejen årligt reguleres med 2%, hvilket er indarbejdet i modellen. Opgørelsen af dagsværdi er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed da små udsving i diskonteringsfaktoren kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi.

### Særlige risici

#### Forretningsmæssige risici

Som følge af koncernens 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		98.512.455	73.460
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(35.251.470)	0
Andre driftsindtægter		209.705	16
Vareforbrug		(76.648.319)	(38.767)
Andre eksterne omkostninger		(18.080.479)	(20.391)
Ejendomsomkostninger		(641.833)	(594)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(31.899.941)</b>	<b>13.724</b>
Personaleomkostninger	2	(24.787.292)	(21.834)
Af- og nedskrivninger	3	(7.709.354)	(12.744)
Andre driftsomkostninger		0	(475)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(64.396.587)</b>	<b>(21.329)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		231.424	185
Andre finansielle indtægter	4	30.238	918
Andre finansielle omkostninger	5	(10.360.197)	(11.672)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(74.495.122)</b>	<b>(31.898)</b>
Skat af årets resultat	6	(2.546.442)	2.190
<b>Årets resultat</b>	7	<b>(77.041.564)</b>	<b>(29.708)</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		21.398.675	28.608
Investeringsejendomme		190.000.000	225.251
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.075.123	6.376
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>216.473.798</b>	<b>260.235</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		816.570	735
Andre tilgodehavender		86.120	86
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>	<b>902.690</b>	<b>821</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>217.376.488</b>	<b>261.056</b>
Råvarer og hjælpematerialer		18.647	8
Varer under fremstilling		8.500.002	13.326
Fremstillede varer og handelsvarer		363.446	244
<b>Varebeholdninger</b>		<b>8.882.095</b>	<b>13.578</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.170.140	8.150
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	143
Udskudt skat	11	0	2.181
Andre tilgodehavender		2.342.766	722
Tilgodehavende selskabsskat		162.000	0
Periodeafgrænsningsposter	12	807.715	931
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.482.621</b>	<b>12.127</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.130.500</b>	<b>23.648</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.495.216</b>	<b>49.353</b>
<b>Aktiver</b>		<b>249.871.704</b>	<b>310.409</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		371.630	1.469
Overført overskud eller underskud		(156.032.527)	(80.094)
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>(155.535.897)</b>	<b>(78.500)</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>0</b>	<b>10</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>(155.535.897)</b>	<b>(78.490)</b>
Ansvarlig lånekapital		54.523.819	53.851
Gæld til realkreditinstitutter		119.588.051	123.566
Bankgæld		113.873.377	122.030
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>287.985.247</b>	<b>299.447</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	8.658.142	3.311
Bankgæld		48.734.607	32.405
Igangværende arbejder for fremmed regning		39.258.364	34.016
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.038.478	3.226
Gæld til associerede virksomheder		0	23
Skyldig selskabsskat		0	1.028
Anden gæld		6.507.765	15.235
Periodeafgrænsningsposter		224.998	208
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>117.422.354</b>	<b>89.452</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>405.407.601</b>	<b>388.899</b>
<b>Passiver</b>		<b>249.871.704</b>	<b>310.409</b>
Going concern	1		
Associerede virksomheder	10		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Dattervirksomheder	17		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.469.300	(80.094.396)	10.441
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	(10.441)
Valutakursreguleringer	0	0	1.103.433	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(1.097.670)	0	0
Årets resultat	0	0	(77.041.564)	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>371.630</b>	<b>(156.032.527)</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				(78.489.655)
Effekt af virksomhedssalg o.l.				(10.441)
Valutakursreguleringer				1.103.433
Tilbageførsel af opskrivninger				(1.097.670)
Årets resultat				(77.041.564)
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>(155.535.897)</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Driftsresultat		(64.396.587)	(21.328)
Af- og nedskrivninger		7.709.354	12.743
Ændringer i arbejdskapital	14	15.728.217	17.576
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		35.251.470	0
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>(5.707.546)</b>	<b>8.991</b>
Modtagne finansielle indtægter		12.182	919
Betalte finansielle omkostninger		(9.293.410)	(11.674)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(1.189.668)	78
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>(16.178.442)</b>	<b>(1.686)</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(673.703)	(7.890)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	3.195
Køb af finansielle anlægsaktiver		(595)	0
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		150.000	345
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(524.298)</b>	<b>(4.350)</b>
Optagelse af lån		0	18.367
Afdrag på lån mv.		(6.114.325)	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(6.114.325)</b>	<b>18.367</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(22.817.065)</b>	<b>12.331</b>
Likvider primo		(8.759.707)	(20.678)
Valutakursreguleringer af likvider		(27.335)	(413)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(31.604.107)</b>	<b>(8.760)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		17.130.500	23.648
Værdipapirer		(48.734.607)	0
Kortfristet gæld til banker		0	(32.408)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(31.604.107)</b>	<b>(8.760)</b>



## Koncernens noter

### 1. Going concern

Koncernen har uændret tabt egenkapitalen.

Moderselskabet har med udgangspunkt i det af ledelsen udarbejdede likviditetsbudget frem til 1. maj 2018 indhentet tilsagn fra koncernens hovedbankforbindelse om at den nødvendige likviditet for koncernens videreførelse stilles til rådighed. For banken er det en afgørende forudsætning for støttetilsagnet, at sammensætningen af bestyrelsen i koncernen sker med bankens samtykke, samt at udviklingen i selskaberne sker indenfor likviditetsbudgettet for 2017 og første halvår 2018, idet banken i modsat fald kan tilbagekalde støttetilsagnet.

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.

	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	21.622.415	19.995
Pensioner	1.955.314	716
Andre omkostninger til social sikring	648.312	625
Andre personaleomkostninger	561.251	498
	<b>24.787.292</b>	<b>21.834</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

<b>43</b>
-----------

	<b>Ledelses- vederlag 2016</b> <b>kr.</b>	<b>Ledelses- vederlag 2015</b> <b>t.kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	1.213.446	863
	<b>1.213.446</b>	<b>863</b>

	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.899.471	2.267
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	5.809.883	10.525
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(48)
	<b>7.709.354</b>	<b>12.744</b>

## Koncernens noter

	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	8.522	62
Valutakursreguleringer	18.056	488
Øvrige finansielle indtægter	3.660	368
	<b>30.238</b>	<b>918</b>
	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	8.936.087	10.726
Valutakursreguleringer	1.066.787	13
Øvrige finansielle omkostninger	357.323	933
	<b>10.360.197</b>	<b>11.672</b>
	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	2.566.643	(2.190)
Regulering vedrørende tidligere år	(20.201)	0
	<b>2.546.442</b>	<b>(2.190)</b>
	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>7. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	(77.041.564)	(29.708)
	<b>(77.041.564)</b>	<b>(29.708)</b>

## Koncernens noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>8. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	49.374.786	175.891.356	10.073.324
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	0	(44.118)
Tilgange	170.000	0	503.703
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.544.786</b>	<b>175.891.356</b>	<b>10.532.909</b>
Opskrivninger primo	1.959.068	49.360.114	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(1.463.560)	(35.251.470)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>495.508</b>	<b>14.108.644</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(22.725.522)	0	(3.697.282)
Årets nedskrivninger	(6.299.507)	0	(255.270)
Tilbageførsel af nedskrivninger	744.894	0	0
Årets afskrivninger	(361.484)	0	(1.537.987)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	32.753
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(28.641.619)</b>	<b>0</b>	<b>(5.457.786)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.398.675</b>	<b>190.000.000</b>	<b>5.075.123</b>

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme 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. Selskabet har med lejer indgået aftale om midlertidig lejenedsættelse til og med 2017, hvorefter lejen årligt reguleres med 2%, hvilket er indarbejdet i modellen. Opgørelsen af dagsværdi er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed da små udsving i diskonteringsfaktoren kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi.

## Koncernens noter

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>9. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	3.529.024	85.525
Tilgange	0	595
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.529.024</b>	<b>86.120</b>
Nedskrivninger primo	(2.793.877)	0
Andel af årets resultat	231.423	0
Udbytte	(150.000)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.712.454)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>816.570</b>	<b>86.120</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>10. Associerede virksomheder</b>		
Alfa Ingeniører A/S	Hillerød	50,0
Kellerishus A/S	Helsingør	30,0

### 11. Udskudt skat

Udskudt skat primo udgjorde et aktiv på 2.181 t.kr. Udskudt skat ultimo udgør kr. 0. Forskydningen i udskudt skat er indregnet således:

Resultatopgørelsen	-2.566.643
Egenkapital	385.890

### 12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører hovedsageligt forudbetalt forsikring og lignende..

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>13. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	0	54.523.819	0
Gæld til reakreditinstitutter	3.978.088	2.994	119.588.051	106.345.261
Bankgæld	4.680.054	317	113.873.377	0
	<b>8.658.142</b>	<b>3.311</b>	<b>287.985.247</b>	<b>106.345.261</b>

## Koncernens noter

	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>14. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	4.696.186	191
Ændring i tilgodehavender	3.624.901	(8.250)
Ændring i leverandørgæld mv.	7.407.130	25.635
	<b>15.728.217</b>	<b>17.576</b>

	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>15. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<b>414.434</b>	<b>0</b>

### 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 149.536 t.kr. i ejendomme samt ejerpantebreve nov. 800 t.kr. i driftsmidler.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 219.150 t.kr., hvoraf 8.500 t.kr. er præsenteret som varer under fremstilling, og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte driftsmidler udgør 330 t.kr.

Ekstern part har ejendomsforbehold i koncernens driftsmidler med en samlet bogført værdi på 348 t.kr.

Selskabets bankforbindelse har stillet garanti på 12 mio. kr. overfor selskabets realkreditinstitut samt garanti på 55 mio. kr. overfor Kommunekredit.

Likvide beholdninger på 3.807 t.kr. er deponeret overfor koncernens leverandører.

Alle selskaber i koncernen kautionerer for bankgæld i øvrige koncernselskaber.

Koncernen har kautioneret for 1.500 t.kr. af associeret selskabs prioritetsgæld.

## Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
<b>17. Dattervirk- somheder</b>					
GMF Danmark ApS	Hillerød	ApS	100,0	(2.197.976)	(3.247.868)
Gribskov Gruppen A/S	Hillerød	A/S	100,0	(36.471.775)	(53.341.221)
Water & Wellness Holding ApS	Hillerød	ApS	100,0	(35.600)	(62.872)
Leisure Danmark ApS	Hillerød	ApS	100,0	5.328.121	(39.118.708)
Flintholm Leisure Center ApS	Hillerød	ApS	100,0	253	(35.864)
Ejendomsselskabet Laugø ApS	Hillerød	ApS	100,0	(8.896.988)	(2.655.953)
Randers Leisure Ejendomsselskab A/S	Hillerød	A/S	100,0	8.661.347	(38.201.802)
III x Skak A/S	Hillerød	A/S	100,0	(6.795.337)	(8.515.098)
Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS	Hillerød	ApS	100,0	(2.132.641)	(2.301.542)
WW Flintholm ApS	Hillerød	ApS	100,0	295.643	(38.598)
Caissa Group ApS	Hillerød	ApS	100,0	(100.751.850)	(12.539.794)
Randers Leisure Center A/S	Hillerød	A/S	100,0	(2.173.038)	(848.168)
Caissa Group Poland Sp. z o.o.	Polen	Sp. z o.o.	100,0	(23.783.565)	(1.966.878)
HS Rhodos Ltd.	Grækenland	Ltd.	100,0	(4.270.349)	254.545
III x Skak Polen Sp. z o.o.	Polen	Sp. z o.o.	100,0	0	(51.889)

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(716.481)	(283)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(716.481)</b>	<b>(283)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(76.881.489)	(33.260)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		231.424	185
Andre finansielle indtægter	2	1.411.442	4.038
Andre finansielle omkostninger	3	(941.196)	(208)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(76.896.300)</b>	<b>(29.528)</b>
Skat af årets resultat	4	(145.264)	(180)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>(77.041.564)</b>	<b>(29.708)</b>

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	18.448
Kapitalandele i associerede virksomheder		816.570	735
Udskudt skat	7	0	168
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>816.570</b>	<b>19.351</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>816.570</b>	<b>19.351</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.875	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.596.058	26.676
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	30
Andre tilgodehavender		28.157	17
Tilgodehavende selskabsskat		162.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.788.090</b>	<b>26.723</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.788.090</b>	<b>26.723</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.604.660</b>	<b>46.074</b>



## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		(155.660.896)	(78.625)
<b>Egenkapital</b>		<b>(155.535.896)</b>	<b>(78.500)</b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	8	59.587.736	30.530
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>59.587.736</b>	<b>30.530</b>
Ansvarlig lånekapital	9	54.523.819	53.851
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>54.523.819</b>	<b>53.851</b>
Bankgæld		41.876.717	29.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser		586.875	6
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.484.909	9.492
Skyldig selskabsskat		0	1.028
Anden gæld		80.500	95
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>51.029.001</b>	<b>40.193</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>105.552.820</b>	<b>94.044</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.604.660</b>	<b>46.074</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

**Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(78.625.095)	(78.500.095)
Valutakursreguleringer	0	1.103.433	1.103.433
Øvrige egenkapitalposter	0	(1.097.670)	(1.097.670)
Årets resultat	0	(77.041.564)	(77.041.564)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(155.660.896)</b>	<b>(155.535.896)</b>

## Modervirksomhedens noter

### 1. Going concern

Selskabet har uændret tabt egenkapitalen.

Selskabet har med udgangspunkt i det af ledelsen udarbejdede likviditetsbudget frem til 1. maj 2018 indhentet tilsagn fra koncernens hovedbankforbindelse om at den nødvendige likviditet for koncernens videreførsel stilles til rådighed. For banken er det en afgørende forudsætning for støttetilsagnet, at sammensætningen af bestyrelsen i koncernen sker med bankens samtykke, samt at udviklingen i selskaberne sker indenfor likviditetsbudgettet for 2017 og første halvår 2018, idet banken i modsat fald kan tilbagekalde støttetilsagnet.

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.

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.411.442	3.988
Valutakursreguleringer	0	40
Øvrige finansielle indtægter	0	10
	<b>1.411.442</b>	<b>4.038</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	160.355	146
Renteomkostninger i øvrigt	685.248	0
Valutakursreguleringer	94.806	0
Øvrige finansielle omkostninger	787	62
	<b>941.196</b>	<b>208</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	167.844	180
Regulering vedrørende tidligere år	(22.580)	0
	<b>145.264</b>	<b>180</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	(77.041.564)	(29.708)
	<b>(77.041.564)</b>	<b>(29.708)</b>

## Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Udskudt skat kr.
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	34.553.514	3.529.024	167.844
Afgange	0	0	(167.844)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.553.514</b>	<b>3.529.024</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(16.105.996)	(2.793.877)	0
Valutakursreguleringer	1.103.433	0	0
Egenkapitalreguleringer	1.107.503	0	0
Andel af årets resultat	(79.945.514)	231.423	0
Regulering interne avancer	3.064.025	0	0
Udbytte	0	(150.000)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	27.164.111	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	29.058.924	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(34.553.514)</b>	<b>(2.712.454)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>816.570</b>	<b>0</b>

Egenkapitalreguleringer kan specificeres således:

Gældseftergivelse af mellemværende hos datterselskabet WW Flintholm ApS (ejet af Gribskov Gruppen ApS) på 2.205 t.kr.

Tilbageførsel af tidligere opskrivning af ejendom, bundet på egenkapitalen, i datterselskabet Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS. Denne post er indregnet direkte på egenkapitalen.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:					
Alfa Ingeniører A/S	Hillerød	A/S	50,0	1.633.136	462.845
Kellrishus A/S	København	A/S	30,0	1.692.601	7.387.037

## 7. Udskudt skat

Udskudt skat primo udgjorde et aktiv på 168 t.kr. Udskudt skat ultimo udgør kr. 0. Forskydningen i udskudt skat er indregnet således:

Resultatopgørelsen      -167.844

## Modervirksomhedens noter

### 8. Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelsen vedrører negative kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

### 9. 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 2018.

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.

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer overfor datterselskabers bankgæld.

Selskabet har afgivet finansielle støtteerklæringer overfor datterselskaber om finansiell støtte til fortsat drift i 2017.

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

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Selskabet har kautioneret for 1.500 t.kr. af associeret selskabs prioritetsgæld.

## 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.

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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet herunder 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.

### Skat

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

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 timestofbrug 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:

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 Reserve for opskrivninger.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommene 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.

Investeringsjendomme 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

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi 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.

### 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 nettorealisationseværdi 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.

### Tilgodehavender

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

### Varebeholdninger

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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.

### 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.

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.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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 nominel 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.

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.