

Investeringselskabet Gribskov ApS

Jægersborg Alle 1 A, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. 31 88 58 33

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.06.19

Klaus Landstrøm
Dirigent



Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Koncernens pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 32

Selskabet

Investeringselskabet Gribskov ApS
Jægersborg Alle 1 A
2920 Charlottenlund

Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 31 88 58 33
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jens Schaumann

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Investeringselskabet Gribskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 11. juni 2019

Direktionen

Jens Schaumann

Til kapitalejeren i Investeringsselskabet Gribskov ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Investeringsselskabet Gribskov ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 koncernen og 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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.

Søborg, den 11. juni 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34080

Thomas Benedictsens-Nislev
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10444

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2018	2017
<i>Resultat</i>		
Nettoomsætning	309.688	705.610
Indeks	44	100
Resultat af primær drift	-26.997	99.052
Indeks	-27	100
Finansielle poster i alt	-10.226	34.696
Indeks	-29	100
Årets resultat	-32.296	118.497
Indeks	-27	100
<i>Balance</i>		
Samlede aktiver	2.262.104	1.654.732
Indeks	137	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.413	1.977
Indeks	274	100
Egenkapital	212.526	250.976
Indeks	85	100

Nøgletal

	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>		
Egenkapitalens forrentning	-14%	61%
Overskudsgrad	-9%	14%

Soliditet

Egenkapitalandel	9%	15%
------------------	----	-----

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Selskabet er moderselskab for en række datterselskaber med aktiviteter indenfor udvikling af fast ejendom, handel med fast ejendom, byggeri, udvikling af byggemetoder, rådgivning om ejendomsudvikling og finansaktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -32.295.988 mod DKK 118.496.622 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 212.526.440.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Koncernens regnskabsmæssige indtægtskriterier indebærer, at al resultatafregning af udviklingssager sker på tidspunktet for aflevering af færdiggjort byggeri. Koncernens underskud i 2018 skyldes, at aflevering af et antal boliger blev udskudt fra december 2018 til januar 2019. Der vil følgelig ses en tilsvarende resultatforbedring i regnskabsåret 2019.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et overskud af sin ordinære drift i 2019. Resultatet kan påvirkes væsentligt af afleveringstakten for færdigt byggeri og af nødvendige værdireguleringer af koncernens ejendomme.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Samfundsansvar

Det skal oplyses, at selskabet f.s.v.a. miljø, herunder reduktion af klimapåvirkningen ved virksomhedens aktiviteter, ikke har en politik på området p.g.a. hensyntagen til ressource- og tidsforbrug.

F.s.v.a. sociale forhold og medarbejderforhold har selskabet ikke en politik på området p.g.a. hensyntagen til ressource- og tidsforbrug.

F.s.v.a. respekt for menneskerettigheder, antikorrupsion og bestikkelse har selskabet ikke en politik på området p.g.a. hensyntagen til ressource- og tidsforbrug.

Måltal for det underrepræsenterede køn*Måltal for bestyrelsen*

Idet koncernmoderselskabets ledelse alene består af en direktion med eet medlem, og idet der ikke er planer om at udvide ledelsen, er det ikke relevant at opstille de nævnte måltal.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK	
1	Nettoomsætning	309.687.953	705.610.229	73.200	115.400
	Andre driftsindtægter	1.234.972	0	0	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-287.920.549	-562.378.445	0	0
	Ejendomsomkostninger	-10.919.644	-11.180.249	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-2.685.705	-3.122.631	-229.025	-298.452
	Bruttoresultat	9.397.027	128.928.904	-155.825	-183.052
2	Personaleomkostninger	-37.919.295	-28.760.410	-805.774	-805.935
	Resultat før af- og nedskrivninger	-28.522.268	100.168.494	-961.599	-988.987
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.509.275	-1.116.277	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	-30.031.543	99.052.217	-961.599	-988.987
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.034.343	0	1.273.559	0
	Resultat før finansielle poster	-26.997.200	99.052.217	311.960	-988.987
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-21.190.031	67.098.476
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.064	6.437.673	0	0
5	Andre finansielle indtægter	6.815.417	38.057.229	2.419.465	5.029.785
6	Andre finansielle omkostninger	-17.045.913	-9.798.556	-7.603.418	-657.401
	Resultat før skat	-37.223.632	133.748.563	-26.062.024	70.481.873
	Skat af årets resultat	4.927.644	-15.251.941	-519.088	-607.703
	Årets resultat	-32.295.988	118.496.622	-26.581.112	69.874.170

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-23.891.499	67.314.907
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	5.500.000	0	5.500.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.000.000	2.500.000	8.000.000	2.500.000
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-2.883.325	11.077.773	0	0
Overført resultat	-42.912.663	104.918.849	-16.189.613	59.263
I alt	-32.295.988	118.496.622	-26.581.112	69.874.170

Note		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
AKTIVER					
	Investeringsejendomme	16.513.152	16.896.567	513.152	2.657.352
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.017.054	7.310.425	0	0
8	Materielle anlægsaktiver i alt	26.530.206	24.206.992	513.152	2.657.352
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	74.914.984	99.095.763
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	7	6.437.680	7	7
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	317.754	317.754	317.754	317.754
	Finansielle anlægsaktiver i alt	317.761	6.755.434	75.232.745	99.413.524
	Anlægsaktiver i alt	26.847.967	30.962.426	75.745.897	102.070.876
	Varer under fremstilling	1.804.475.351	1.280.828.069	0	0
	Varebeholdninger i alt	1.804.475.351	1.280.828.069	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.058.956	3.197.857	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	8.740.313
	Andre tilgodehavender	272.573.910	183.182.083	126.394.670	96.076.235
	Periodeafgrænsningsposter	21.000	0	0	0
	Tilgodehavender i alt	327.653.866	186.379.940	126.394.670	104.816.548
	Likvide beholdninger	103.127.149	156.561.751	3.572.564	38.689.004
	Omsætningsaktiver i alt	2.235.256.366	1.623.769.760	129.967.234	143.505.552
	Aktiver i alt	2.262.104.333	1.654.732.186	205.713.131	245.576.428

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	56.394.260	80.285.759
	Overført resultat	198.419.115	241.331.778	138.897.642	155.087.255
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.000.000	2.500.000	8.000.000	2.500.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	206.544.115	243.956.778	203.416.902	237.998.014
11	Minoritetsinteresser	5.982.325	7.019.687	0	0
	Egenkapital i alt	212.526.440	250.976.465	203.416.902	237.998.014
12	Hensættelser til udskudt skat	1.163.439	12.382.356	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	1.163.439	12.382.356	0	0
13	Gæld til kreditinstitutter	670.496.667	282.409.064	0	1.319.421
13	Anden gæld	990.298.357	772.283.990	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.660.795.024	1.054.693.054	0	1.319.421
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	92.776.583	170.848.759	0	34.000
10	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	57.995.902	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.839.023	37.003.343	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	110.480.133	49.362.102	218.491	33.310
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	39.552	4.153.726
	Deposita	801.104	889.929	0	0
	Selskabsskat	3.748.060	6.544.532	361.137	577.005
	Anden gæld	97.774.969	71.976.646	1.677.049	1.460.952
	Periodeafgrænsningsposter	1.203.656	55.000	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	387.619.430	336.680.311	2.296.229	6.258.993
	Gældsforpligtelser i alt	2.048.414.454	1.391.373.365	2.296.229	7.578.414
	Passiver i alt	2.262.104.333	1.654.732.186	205.713.131	245.576.428

- 14 Eventualforpligtelser
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
-------------	----------------------	---	----------------------	--	--	---------------------------	----------------------

Koncern:

Egenkapitalopgørelse for
01.01.17 - 31.12.17

Saldo pr. 01.01.17	125.000	0	136.412.929	2.000.000	138.537.929	-4.058.086	134.479.843
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000	0	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	104.918.849	2.500.000	107.418.849	11.077.773	118.496.622
Saldo pr. 31.12.17	125.000	0	241.331.778	2.500.000	243.956.778	7.019.687	250.976.465

Egenkapitalopgørelse for
01.01.18 - 31.12.18

Saldo pr. 01.01.18	125.000	0	241.331.778	2.500.000	243.956.778	7.019.687	250.976.465
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-5.500.000	0	-5.500.000	0	-5.500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000	0	-2.500.000
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	1.845.963	1.845.963
Forslag til resultatdisponering	0	0	-37.412.663	8.000.000	-29.412.663	-2.883.325	-32.295.988
Saldo pr. 31.12.18	125.000	0	198.419.115	8.000.000	206.544.115	5.982.325	212.526.440

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for
01.01.17 - 31.12.17

Saldo pr. 01.01.17	125.000	12.970.852	155.027.992	2.000.000	170.123.844	0	170.123.844
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000	0	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	67.314.907	59.263	2.500.000	69.874.170	0	69.874.170
Saldo pr. 31.12.17	125.000	80.285.759	155.087.255	2.500.000	237.998.014	0	237.998.014

Egenkapitalopgørelse for
01.01.18 - 31.12.18

Saldo pr. 01.01.18	125.000	80.285.759	155.087.255	2.500.000	237.998.014	0	237.998.014
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-5.500.000	0	-5.500.000	0	-5.500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000	0	-2.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	-23.891.499	-10.689.613	8.000.000	-26.581.112	0	-26.581.112
Saldo pr. 31.12.18	125.000	56.394.260	138.897.642	8.000.000	203.416.902	0	203.416.902

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat	-32.295.988	118.496.622
16 Reguleringer	1.290.305	-18.328.131
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-600.641.049	-37.844.910
Tilgodehavender	-141.273.926	-66.228.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.118.031	27.533.850
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	147.683.499	97.213.146
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-564.119.128	120.842.239
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	6.815.417	38.057.229
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-17.045.913	-9.798.556
Betalt selskabsskat	-3.556.945	-645.979
Pengestrømme fra driften	-577.906.569	148.454.933
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.413.258	-1.977.782
Salg af materielle anlægsaktiver	3.417.759	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	6.437.672	0
Pengestrømme fra investeringer	4.442.173	-1.977.782
Betalt udbytte	-8.000.000	-2.000.000
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	528.029.794	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	-55.812.325
Pengestrømme fra finansiering	520.029.794	-57.812.325
Årets samlede pengestrømme	-53.434.602	88.664.826
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	156.561.751	67.896.925
Likvide beholdninger ved årets slutning	103.127.149	156.561.751
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	103.127.149	156.561.751
I alt	103.127.149	156.561.751

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Nettoomsætning

Der gives nedenfor oplysninger om nettoomsætningens fordeling på aktiviteter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis og følger selskabets interne økonomistyring.

Nettoomsætningen fordeles sig således på aktiviteter:

Salg af fast ejendom	303.807.973	675.244.906	0	0
Salg af rådgivningsydelser og husleje	5.879.980	30.365.323	73.200	115.400
I alt	309.687.953	705.610.229	73.200	115.400

Nettoomsætningen fordeles sig således på geografiske markeder:

Omsætning, udland	936.814	189.000	0	0
Omsætning, indland	308.751.139	705.421.229	73.200	115.400
I alt	309.687.953	705.610.229	73.200	115.400

2. Personaleomkostninger

Lønninger	37.696.968	28.609.590	804.000	804.000
Pensioner	76.764	59.335	0	0
Andre omkostninger til social sikring	145.563	91.485	1.774	1.935
I alt	37.919.295	28.760.410	805.774	805.935

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	34	26	1	1
--	----	----	---	---

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	353.625	504.050	90.000	57.250
Andre ydelser	55.500	139.500	2.500	1.500
I alt	409.125	643.550	92.500	58.750

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-22.334.816	67.098.476
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	1.144.785	0
I alt	0	0	-21.190.031	67.098.476

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	460.575	1.647.172
Øvrige finansielle indtægter	6.815.417	38.057.229	1.958.890	3.382.613
I alt	6.815.417	38.057.229	2.419.465	5.029.785

6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	7.472.471	476.501
Øvrige finansielle omkostninger i alt	17.045.913	9.798.556	130.947	180.900
I alt	17.045.913	9.798.556	7.603.418	657.401

7. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-23.891.499	67.314.907
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	5.500.000	0	5.500.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.000.000	2.500.000	8.000.000	2.500.000
Minoritetsinteresser	-2.883.325	11.077.773	0	0
Overført resultat	-42.912.663	104.918.849	-16.189.613	59.263
I alt	-32.295.988	118.496.622	-26.581.112	69.874.170

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.18	17.572.816	7.310.425
Tilgang i året	0	5.413.258
Afgang i året	-2.144.000	0
Kostpris pr. 31.12.18	15.428.816	12.723.683
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	-1.197.354
Afskrivninger i året	0	-1.509.275
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	-2.706.629
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	-676.448	0
Dagsværdireguleringer i året	1.760.784	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	1.084.336	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	16.513.152	10.017.054
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.18	2.657.152	0
Afgang i året	-2.144.000	0
Kostpris pr. 31.12.18	513.152	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	513.152	0

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendomme.

9. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.18	0	8	317.754
Afgang i året	0	-1	0
Kostpris pr. 31.12.18	0	7	317.754
Opskrivninger pr. 01.01.18	0	6.437.672	0
Tilbageførsel vedr. afhændede aktiver	0	-6.437.672	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	0	7	317.754
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.18	18.810.005	7	317.754
Afgang i året	-289.280	0	0
Kostpris pr. 31.12.18	18.520.725	7	317.754
Opskrivninger pr. 01.01.18	80.285.759	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-21.096.280	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-2.795.220	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	56.394.259	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	74.914.984	7	317.754
Navn og hjemsted:			Ejerandel
Dattervirksomheder:			
Komplementarselskabet Haretoften ApS, Gentofte			100%
K/S Haretoften II, Gentofte			100%
SNG Holding 2 ApS, Gentofte			100%
NPV A/S, Gentofte			88%
Investeringselskabet Bøg ApS, Gentofte			88%
Gammelhavn Udvikling ApS, Gentofte			73%
Investeringselskabet Eg ApS, Gentofte			88%

Gribskov Development ApS, Gentofte	88%
Inv.selskabet Gran ApS, Gentofte	88%
K/S Hundige 130, Gentofte	88%
Gribskovs Projekt K/S, Gentofte	88%
Blomstervænget 52, Lyngby ApS, Gentofte	88%
Ejendomsselskabet Akvarius ApS, Gentofte	88%
GD Sydhavnsgade ApS, Gentofte	88%
Ejendomsselskabet af 29.04.2015 IVS, Gentofte	88%
K/S Sydhavnsgade 28, København, Gentofte	88%
SB Ejendomme K/S, Gentofte	88%
SB Ejendomme 1998 ApS, Gentofte	88%
Copenhagen Harbourfront Dev. ApS, Gentofte	88%
DK Real Estate Holding II K/S, Gentofte	88%
DK Real Estate Holding kompl. II ApS, Gentofte	88%
DK Real Estate Sub. II kompl. ApS, Gentofte	88%
K/S Kærholm, Gentofte	88%
Udv.selskabet Enghave Brygge ApS, Gentofte	79%
Ejd.selskabet Enghave Brygge ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge I ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge H ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge G ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge D ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge E ApS, Gentofte	79%
Ejd.selskabet N1 ApS, Gentofte	79%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK

10. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	79.882.572	0	0	0
Acontofaktureringer	-137.878.474	0	0	0

Igangværende arbejder for fremmed regning	-57.995.902	0	0	0
---	-------------	---	---	---

Der indregnes således i balancen:

Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-57.995.902	0	0	0
--	-------------	---	---	---

11. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	7.019.687	-4.058.086	0	0
Salg af minoritetsandele	1.845.963	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-2.883.325	11.077.773	0	0

I alt	5.982.325	7.019.687	0	0
-------	-----------	-----------	---	---

12. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.18	12.382.356	-4.647.379	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-11.218.917	17.029.735	0	0

Udskudt skat pr. 31.12.18	1.163.439	12.382.356	0	0
---------------------------	-----------	------------	---	---

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteforpligtelse	1.163.439	12.382.356	0	0
----------------------------	-----------	------------	---	---

13. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til øvrige kreditinstitutter	45.176.583	0	715.673.250	331.257.823
Anden gæld	47.600.000	0	1.037.898.357	894.283.990
I alt	92.776.583	0	1.753.571.607	1.225.541.813

Modervirksomhed:

Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	1.319.421
I alt	0	0	0	1.319.421

14. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 21 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 5, i alt t.DKK 107.

Koncernen har indgået lejekontrakt for leje af kontorbygninger med en restløbetid på 7,5 år og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 1.000, i alt t.DKK 7.500.

Modervirksomheden:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og anden gæld på i alt t.DKK 1.753.571. er der givet pant på t.DKK 836.051 i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 16.513, og varer under fremstilling med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.804.475

Modervirksomheden:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.325, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 513. Ejerpantebrevet er i selskabets behold.

Selskabet har pantsat datterselskabsanparter med en bogført værdi på DKK 65 mio. til sikkerhed for koncernselskabers gæld, som på balancedagen udgør DKK 510 mio.

	Koncern	
	2018	2017
	DKK	DKK

16. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-1.234.972	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1.509.275	1.116.277
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.034.343	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-4.064	-6.437.673
Finansielle indtægter	-6.815.417	-38.057.229
Finansielle omkostninger	17.045.913	9.798.556
Skat af årets resultat	-4.927.644	15.251.941
Øvrige reguleringer	-1.248.443	-3
I alt	1.290.305	-18.328.131

17. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for store koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Entreprisekontrakter, hvor der leveres anlæg med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirk-

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

somhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

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

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

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte igangværende arbejde, indregnes det samlede forventede tab som en hensat forpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånop-

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.