

Investeringselskabet Gribskov ApS

Jægersborg Allé 1A, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 31 88 58 33

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.06.20

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 - 34

Selskabet

Investeringselskabet Gribskov ApS
Jægersborg Allé 1A
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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 15. juni 2020

Direktionen

Jens Schaumann

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet Gribskov ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Investeringsselskabet Gribskov ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 15. juni 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34080

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>			
Nettoomsætning	1.271.642	309.688	705.610
Indeks	180	44	100
Resultat af primær drift	-12.400	-26.997	99.052
Indeks	-13	-27	100
Finansielle poster i alt	-13.427	-10.226	34.696
Indeks	-39	-29	100
Årets resultat	-21.405	-32.296	118.497
Indeks	-18	-27	100
<i>Balance</i>			
Samlede aktiver	2.278.917	2.262.104	1.654.732
Indeks	138	137	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.739	5.413	1.977
Indeks	88	274	100
Egenkapital	177.004	212.526	250.976
Indeks	71	85	100

Nøgletal

	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>			
Egenkapitalens forrentning	-11%	-14%	61%
Overskudsgrad	-1%	-9%	14%

Soliditet

Egenkapitalandel	8%	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 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -21.405.273 mod DKK -32.295.988 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 177.003.998.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Koncernens regnskabsmæssige indtægtskriterier indebærer, at al resultatindregning af udviklings-sager sker på tidspunktet for aflevering af færdiggjort byggeri. Koncernens underskud i 2019 skyldes dels en større nedskrivning på et projekt i et datterselskab, og dels at afleveringen af boliger ikke har været helt som forventet, men for 2020 forventes en øget aktivitet i afleveringen af boliger og derved en resultatforbedring i regnskabsåret 2020.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et overskud af sin ordinære drift i 2020. 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, antikorruption og bestikkelse har selskabet ikke en politik på området p.g.a. hensyntagen til ressource- og tidsforbrug.

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Måltal for det øverste ledelsesorgan

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

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019	2018	2019	2018	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
1	Nettoomsætning	1.271.642.001	309.687.953	73.200	73.200
	Produktionsomkostninger	-1.275.042.930	-335.445.085	-11.822	-52.945
	Bruttoresultat	-3.400.929	-25.757.132	61.378	20.255
	Distributionsomkostninger	-1.002.406	-1.074.179	0	0
	Administrationsomkostninger	-4.661.187	-4.435.204	-995.880	-981.854
	Andre driftsindtægter	305	1.234.972	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	-9.064.217	-30.031.543	-934.502	-961.599
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.335.328	3.034.343	0	1.273.559
	Resultat før finansielle poster	-12.399.545	-26.997.200	-934.502	311.960
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-30.264.395	-21.190.031
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	4.064	0	0
5	Andre finansielle indtægter	3.232.105	6.815.417	3.562.141	2.419.465
6	Andre finansielle omkostninger	-16.659.569	-17.045.913	-83.283	-7.603.418
	Resultat før skat	-25.827.009	-37.223.632	-27.720.039	-26.062.024
	Skat af årets resultat	4.421.736	4.927.644	2.169.936	-519.088
	Årets resultat	-21.405.273	-32.295.988	-25.550.103	-26.581.112

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-30.007.830	-23.891.499
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	5.500.000	0	5.500.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
Minoritetsinteresser	3.754.876	-2.883.325	0	0
Overført resultat	-33.160.149	-42.912.663	-3.542.273	-16.189.613
I alt	-21.405.273	-32.295.988	-25.550.103	-26.581.112

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
AKTIVER					
Note					
	Investeringsejendomme	13.177.824	16.513.152	513.152	513.152
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.048.665	10.017.054	0	0
8	Materielle anlægsaktiver i alt	23.226.489	26.530.206	513.152	513.152
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	44.307.153	74.914.984
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	7	7	7	7
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	317.754	317.754	317.754	317.754
	Finansielle anlægsaktiver i alt	317.761	317.761	44.624.914	75.232.745
	Anlægsaktiver i alt	23.544.250	26.847.967	45.138.066	75.745.897
10	Varer under fremstilling	1.819.337.938	1.804.475.351	0	0
	Varebeholdninger i alt	1.819.337.938	1.804.475.351	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.601.397	55.058.956	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	90.072.013	0
14	Udskudt skatteaktiv	26.056.218	0	2.117.752	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	53.000	0
	Andre tilgodehavender	154.222.862	272.573.910	32.349.428	126.394.670
	Periodeafgrænsningsposter	0	21.000	0	0
	Tilgodehavender i alt	195.880.477	327.653.866	124.592.193	126.394.670
12	Likvide beholdninger	240.154.520	103.127.149	2.381.014	3.572.564
	Omsætningsaktiver i alt	2.255.372.935	2.235.256.366	126.973.207	129.967.234
	Aktiver i alt	2.278.917.185	2.262.104.333	172.111.273	205.713.131

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	26.386.430	56.394.260
	Overført resultat	165.258.971	198.419.120	135.355.370	138.897.643
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	173.383.971	206.544.120	169.866.800	203.416.903
13	Minoritetsinteresser	3.620.027	5.982.325	0	0
	Egenkapital i alt	177.003.998	212.526.445	169.866.800	203.416.903
14	Hensættelser til udskudt skat	0	1.163.439	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	0	1.163.439	0	0
15	Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	59.315.233	0	0	0
15	Gæld til kreditinstitutter	35.635.229	41.895.957	0	0
15	Anden gæld	1.261.307.287	1.201.234.899	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.356.257.749	1.243.130.856	0	0
15	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	441.000.000	510.440.751	0	0
11	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	78.017.905	57.995.902	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	76.058.457	22.839.023	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.632.792	110.480.133	41.879	218.491
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	380.699	39.552
	Deposita	900.977	801.104	15.000	15.000
	Selskabsskat	28.041.445	3.748.060	0	361.137
	Anden gæld	63.003.862	97.774.964	1.806.895	1.662.048
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.203.656	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	745.655.438	805.283.593	2.244.473	2.296.228
	Gældsforpligtelser i alt	2.101.913.187	2.048.414.449	2.244.473	2.296.228
	Passiver i alt	2.278.917.185	2.262.104.333	172.111.273	205.713.131
16	Eventualforpligtelser				
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
18	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning 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 01.01.18 - 31.12.18							
Saldo pr. 01.01.18	125.000	0	241.331.783	2.500.000	243.956.783	7.019.687	250.976.470
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	198.419.120	8.000.000	206.544.120	5.982.325	212.526.445
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19							
Saldo pr. 01.01.19	125.000	0	198.419.120	8.000.000	206.544.120	5.982.325	212.526.445
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000	0	-8.000.000
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	-6.117.174	-6.117.174
Forslag til resultatdisponering	0	0	-33.160.149	8.000.000	-25.160.149	3.754.876	-21.405.273
Saldo pr. 31.12.19	125.000	0	165.258.971	8.000.000	173.383.971	3.620.027	177.003.998
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18							
Saldo pr. 01.01.18	125.000	80.285.759	155.087.256	2.500.000	237.998.015	0	237.998.015
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	138.897.643	8.000.000	203.416.903	0	203.416.903
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19							
Saldo pr. 01.01.19	125.000	56.394.260	138.897.643	8.000.000	203.416.903	0	203.416.903
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000	0	-8.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-30.007.830	-3.542.273	8.000.000	-25.550.103	0	-25.550.103
Saldo pr. 31.12.19	125.000	26.386.430	135.355.370	8.000.000	169.866.800	0	169.866.800

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat	-21.405.273	-32.295.988
19 Reguleringer	12.352.708	1.290.305
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-14.862.587	-600.641.049
Tilgodehavender	157.829.607	-141.273.926
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-51.847.341	61.118.031
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-21.824.037	147.683.499
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	60.243.077	-564.119.128
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	3.232.105	6.815.417
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-16.659.569	-17.045.913
Betalt selskabsskat	0	-3.556.945
Pengestrømme fra driften	46.815.613	-577.906.569
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.738.705	-5.413.258
Salg af materielle anlægsaktiver	0	3.417.759
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	6.437.672
Pengestrømme fra investeringer	-1.738.705	4.442.173
Betalt udbytte	-8.000.000	-8.000.000
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	99.950.463	528.029.794
Pengestrømme fra finansiering	91.950.463	520.029.794
Årets samlede pengestrømme	137.027.371	-53.434.602
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	103.127.149	156.561.751
Likvide beholdninger ved årets slutning	240.154.520	103.127.149
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	240.154.520	103.127.149
I alt	240.154.520	103.127.149

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 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	1.263.282.191	303.807.973	0	0
Salg af rådgivningsydelser og husleje	8.359.810	5.879.980	73.200	73.200
I alt	1.271.642.001	309.687.953	73.200	73.200

Nettoomsætningen fordeles sig således på geografiske markeder:

Omsætning, udland	0	936.814	0	0
Omsætning, indland	1.271.642.001	308.751.139	73.200	73.200
I alt	1.271.642.001	309.687.953	73.200	73.200

2. Medarbejderforhold

Lønninger	40.226.327	37.696.968	804.000	804.000
Pensioner	89.425	76.764	0	0
Andre omkostninger til social sikring	240.065	145.563	1.935	1.774
I alt	40.555.817	37.919.295	805.935	805.774

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	39	34	1	1
--	----	----	---	---

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	909.899	504.050	38.000	90.000
Andre ydelser	281.129	139.500	38.000	2.500
I alt	1.191.028	643.550	76.000	92.500

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-30.441.135	-22.334.816
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	176.740	1.144.785
I alt	0	0	-30.264.395	-21.190.031

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	2.994.354	460.575
Øvrige finansielle indtægter	3.232.105	6.815.417	567.787	1.958.890
I alt	3.232.105	6.815.417	3.562.141	2.419.465

6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	7.472.471
Øvrige finansielle omkostninger i alt	16.659.569	17.045.913	83.283	130.947
I alt	16.659.569	17.045.913	83.283	7.603.418

7. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-30.007.830	-23.891.499
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	5.500.000	0	5.500.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
Minoritetsinteresser	3.754.876	-2.883.325	0	0
Overført resultat	-33.160.149	-42.912.663	-3.542.273	-16.189.613
I alt	-21.405.273	-32.295.988	-25.550.103	-26.581.112

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.19	15.428.816	12.723.683
Tilgang i året	0	1.738.702
Kostpris pr. 31.12.19	15.428.816	14.462.385
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	0	-2.706.629
Afskrivninger i året	0	-1.707.091
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	0	-4.413.720
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	1.084.336	0
Dagsværdireguleringer i året	-3.335.328	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	-2.250.992	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	13.177.824	10.048.665
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.19	513.152	0
Kostpris pr. 31.12.19	513.152	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	513.152	0

Størstedelen af ovenstående ejendomme i koncernen er solgt i 2020, og værdiansættelsen er derfor baseret på den faktiske salgspris.

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. 01.01.19	0	7	317.754
Kostpris pr. 31.12.19	0	7	317.754
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	0	7	317.754
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.19	18.520.724	7	317.754
Afgang i året	-600.001	0	0
Kostpris pr. 31.12.19	17.920.723	7	317.754
Opskrivninger pr. 01.01.19	56.394.259	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	433.306	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-30.441.135	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	26.386.430	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	44.307.153	7	317.754
Navn og hjemsted:	Ejerandel		
Dattervirksomheder:			
Komplementarselskabet Haretoften ApS, Gentofte	100%		
Investeringselskabet Bøg ApS, Gentofte	88%		
Investeringselskabet Eg ApS, Gentofte	88%		
NPV A/S, Gentofte	86%		
Gribskov Development ApS, Gentofte	86%		
Inv.selskabet Gran ApS, Gentofte	86%		
Gammelhavn Udvikling ApS, Gentofte	73%		
K/S Hundige 130, Gentofte	86%		
Gribskavs Projekt K/S, Gentofte	86%		

Blomstervænget 52, Lyngby ApS, Gentofte	86%
Ejendomsselskabet Akvarius ApS, Gentofte	86%
GD Sydhavnsgade ApS, Gentofte	86%
K/S Sydhavnsgade 28, København, Gentofte	86%
SB Ejendomme K/S, Gentofte	86%
SB Ejendomme 1998 ApS, Gentofte	86%
Copenhagen Harbourfront Dev. ApS, Gentofte	86%
DK Real Estate Holding II K/S, Gentofte	86%
DK Real Estate Holding kompl. II ApS, Gentofte	86%
DK Real Estate Sub. II kompl. ApS, Gentofte	86%
K/S Kærholm, Gentofte	86%
Enghave Brygge Invest ApS, Gentofte	86%
Udv.selskabet Enghave Brygge ApS, Gentofte	86%
Ejd.selskabet Enghave Brygge ApS, Gentofte	86%
Enghave Brygge I ApS, Gentofte	86%
Enghave Brygge H ApS, Gentofte	86%
Enghave Brygge G ApS, Gentofte	86%
Enghave Brygge D ApS, Gentofte	86%
Enghave Brygge E ApS, Gentofte	86%
Selsmosevej 25-31 ApS, Gentofte	86%
Søndre Jernbanevej 28-30 ApS, Gentofte	86%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK

10. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	234.313.381	262.700.446	0	0
--	-------------	-------------	---	---

11. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	226.929.917	79.882.572	0	0
Acontofaktureringer	-304.947.822	-137.878.474	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	-78.017.905	-57.995.902	0	0

Der indregnes således i balancen:

Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-78.017.905	-57.995.902	0	0
--	-------------	-------------	---	---

12. Likvide beholdninger

Koncernens likvide beholdninger omfatter bl.a. bankindestående på t.DKK 80.248 som er deponeret af købere af lejligheder mv.. Beløbet kan først udbetales, når alle handlernes betingelser er opfyldt, og overdragelserne er endelige.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
13. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	5.982.325	7.019.687	0	0
Køb af minoritetsandele	-6.117.174	0	0	0
Salg af minoritetsandele	0	1.845.963	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	3.754.876	-2.883.325	0	0
I alt	3.620.027	5.982.325	0	0

14. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.19	-1.163.439	-12.382.356	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	27.219.657	11.218.917	2.117.752	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.19	26.056.218	-1.163.439	2.117.752	0
Udskudt skat indregnes således i balancen:				
Udskudt skatteaktiv	26.056.218	0	2.117.752	0
Udskudt skatteforpligtelse	0	-1.163.439	0	0
I alt	26.056.218	-1.163.439	2.117.752	0

15. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Koncern:				
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	59.315.233	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.000.000	0	40.635.229	41.895.957
Anden gæld	436.000.000	0	1.697.307.287	1.711.675.650
I alt	441.000.000	0	1.797.257.749	1.753.571.607

Selskabet har optaget lån på t.DKK 59.315 mod udstedelse af obligationer. Obligationerne forrentes med en rente på 9% p.a. Obligationerne er i indeværende år forrentet med t.DKK 166 svarende til 10,2% p.a.

16. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med leasing af IT og IT-relateret udstyr med en restløbetid på 18 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 13 samt 20 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 7, i alt t.DKK 371. Desuden er der leaset biler med en restløbetid på 6 mdr. og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 17, i alt t.DKK 103.

Koncernen har indgået lejekontrakt for leje af kontorbygninger med en restløbetid på 6,5 år og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 1.000, i alt t.DKK 6.500.

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.

Selskabet har overfor datterselskaberne K/S Sydhavnsgade, Investeringsselskabet Bøg ApS og Investeringsselskabet Gran ApS afgivet støtteerklæring om at yde finansiering til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. De samlede aktiver i K/S Sydhavnsgade, Investeringsselskabet Bøg ApS og Investeringsselskabet Gran ApS udgør i alt t.DKK 70.714 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 126.122.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og anden gæld på i alt t.DKK 1.797.258 er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 13.178, og varer under fremstilling med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.819.338.

Modervirksomhed:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.325, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 513. Ejerpantebrevet henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har pantsat datterselskabsanparter med en bogført værdi på t.DKK 44.307 til sikkerhed for koncernselskabers gæld, som på balancedagen udgør DKK 444 mio.

18. Nærtstående parter

Transaktioner	Relation	Koncern	Modervirk- somhed
		2019 DKK	2019 DKK
Administrationsomkostning	Dattervirksomhed	0	68.750
Renteindtægter	Dattervirksomhed	0	2.994.354
Renteomkostninger	Dattervirksomhed	0	0
		Koncern	Modervirk- somhed
		31.12.19 DKK	31.12.19 DKK
Mellemværender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	90.072.013
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	380.699

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder består af løbende mellemværender og forrentes med 3,5%. Der er ikke aftalt tidspunkt for indfrielse af mellemværenderne, idet disse anses for at være en del af en løbende mellemregning med de pågældende virksomheder. Der er i året nedskrevet t.DKK 373 på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Den samlede nedskrivning på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør t.DKK 3.781 på balancedagen.

	Koncern	
	2019 DKK	2018 DKK
Andre driftsindtægter	0	-1.234.972
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1.707.093	1.509.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.335.328	-3.034.343
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-4.064
Finansielle indtægter	-3.232.105	-6.815.417
Finansielle omkostninger	16.659.569	17.045.913
Skat af årets resultat	-4.421.736	-4.927.644
Øvrige reguleringer	-1.695.441	-1.248.443
I alt	12.352.708	1.290.305

20. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Regnskabspraksis for modervirksomheden og koncernen er ændret og der henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Præsentation af funktionsopdelt resultatopgørelse

Koncernen driver produktionsvirksomhed, og ledelsen har i den forbindelse valgt fremover at præsentere resultatopgørelsen funktionsopdelt mod tidligere artsopdelt, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede praksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat, egenkapital og balancesum.

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

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

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.

Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til distribution af varer solgt i året samt gennemførte salgskampagner m.v. Herunder indregnes løn og gager til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i distributions- og salgsaktiviteten.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

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.

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.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 og andre merværdier.

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.

20. 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-

20. 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.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte og indirekte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettorealisationens værdien 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.

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 nettorealisationens værdien, 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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Investeringsselskabet Gribskov ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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 inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 (lånoptagelsen). 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.