

## **JL Rungsted Holding ApS**

Engvej 11  
2960 Rungsted Kyst  
CVR-nr. 32943020

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.06.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Morten Wind Lindegaard

# Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                           | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 3                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| Koncernens resultatopgørelse for 2018            | 7                  |
| Koncernens balance pr. 31.12.2018                | 8                  |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018         | 10                 |
| Koncernens noter                                 | 11                 |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018    | 17                 |
| Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018        | 18                 |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018 | 20                 |
| Modervirksomhedens noter                         | 21                 |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 23                 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JL Rungsted Holding ApS

Engvej 11

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 32943020

Stiftet: 01.06.2010

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

## Direktion

Jørgen Lindegaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for JL Rungsted Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 21.06.2019

### Direktion

Jørgen Lindegaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i JL Rungsted Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for JL Rungsted Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 21.06.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

René Carøe Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet er at eje ejendomsselskaber og online virksomheder samt dermed beslægtede virksomheder. Koncernen driver tillige investeringsvirksomhed.

Moderselskabets hovedaktivitet er at eje virksomhedsandele og andre værdipapirer samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret 2018 realiseret et underskud på 7.793 t.kr. mod et underskud på 7.950 t.kr. i 2017.

Moderselskabet har i regnskabsåret 2018 realiseret et underskud på 18.496 t.kr.

Der er konstateret en væsentlig fejl i sidste årsregnskab relateret til indregning og præsentation af ejendomme. Tidligere er 2 ejendomme indregnet som investeringsejendomme målt til dagsværdi med dagsværdiregulering i resultatopgørelsen. Disse 2 ejendomme er på koncernniveau at betragte som domicilejendomme og skal i henhold til regnskabspraksis indregnes til kostpris med afskrivninger samt årlig dagsværdiregulering, hvor dagsværdireguleringen indregnes direkte på egenkapitalen.

Den samlede effekt af den væsentlige fejl i årsrapportens sammenligningstal udgør en reduktion af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 6.072 t.kr., yderligere afskrivninger på materielle anlægsaktiver på 662 t.kr. samt regulering af udskudt skat med positivt 1.481 t.kr. Den samlede effekt på resultatet for 2017 udgør (5.253) t.kr. Balance og egenkapital er ikke påvirket af den væsentlige fejl.

Sammenligningstal er tilrettet.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkrav er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabets note 7.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Koncernens resultatopgørelse for 2018

|   | <u>Note</u> | <u>2018<br/>kr.</u> | <u>2017<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Nettoomsætning  |             | 36.928.645          | 34.984.438          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          |             | (7.203.275)         | 5.444.442           |
| Andre driftsindtægter                                 |             | 1.800.675           | 776.778             |
| Vareforbrug   |             | (6.668.909)         | (4.362.196)         |
| Andre eksterne omkostninger                           |             | (12.229.920)        | (19.103.056)        |
| Ejendomsomkostninger                                  |             | (985.975)           | (3.096.942)         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                 |             | <b>11.641.241</b>   | <b>14.643.464</b>   |
| Personaleomkostninger                                 | 1           | (18.274.671)        | (13.584.707)        |
| Af- og nedskrivninger                                 | 2           | (3.840.729)         | (5.339.284)         |
| Andre driftsomkostninger                              |             | (100.803)           | 0                   |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>(10.574.962)</b> | <b>(4.280.527)</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder |             | 0                   | (1.236.879)         |
| Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver          |             | 0                   | (332.757)           |
| Andre finansielle indtægter                           | 3           | 8.994.126           | 6.741.561           |
| Nedskrivning af finansielle aktiver                   |             | (48.587)            | 0                   |
| Andre finansielle omkostninger                        | 4           | (7.763.338)         | (6.763.087)         |
| <b>Resultat før skat</b>                              |             | <b>(9.392.761)</b>  | <b>(5.871.689)</b>  |
| Skat af årets resultat                                | 5           | 1.599.847           | (2.078.442)         |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b>(7.792.914)</b>  | <b>(7.950.131)</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                     |                     |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret                    |             | 108.000             | 103.400             |
| Overført resultat                                     |             | (2.228.084)         | (6.838.371)         |
| Minoritetsinteressers andel af resultatet             |             | (5.672.830)         | (1.215.160)         |
|   |             | <b>(7.792.914)</b>  | <b>(7.950.131)</b>  |

## Koncernens balance pr. 31.12.2018

|   | <u>Note</u> | <u>2018<br/>kr.</u> | <u>2017<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Færdiggjorte udviklingsprojekter                    |             | 5.968.556           | 4.887.356           |
| Erhvervede immaterielle anlægsaktiver               |             | 16.250              | 38.510              |
| Goodwill  |             | 3.049.072           | 3.697.350           |
| Udviklingsprojekter under udførelse                 |             | 75.950              | 100.803             |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>                   | <b>6</b>    | <b>9.109.828</b>    | <b>8.724.019</b>    |
| Grunde og bygninger                                 |             | 57.399.247          | 54.555.671          |
| Investeringsejendomme                               |             | 181.299.393         | 179.972.601         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar             |             | 1.568.687           | 1.777.625           |
| Indretning af lejede lokaler                        |             | 1.470.901           | 1.431.635           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     | <b>7</b>    | <b>241.738.228</b>  | <b>237.737.532</b>  |
| Kapitalandele i associerede virksomheder            |             | 102.000             | 0                   |
| Andre værdipapirer og kapitalandele                 |             | 60.481              | 338.557             |
| Deposita  |             | 547.145             | 543.766             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                    | <b>8</b>    | <b>709.626</b>      | <b>882.323</b>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                |             | <b>251.557.682</b>  | <b>247.343.874</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser         |             | 3.701.825           | 4.949.733           |
| Igangværende arbejder for fremmed regning           |             | 0                   | 55.592              |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder        |             | 1.448.055           | 0                   |
| Andre tilgodehavender                               |             | 3.460.583           | 1.875.755           |
| Tilgodehavende selskabsskat                         |             | 0                   | 2.880.896           |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 9           | 7.091               | 0                   |
| Periodeafgrænsningsposter                           |             | 225.317             | 664.161             |
| <b>Tilgodehavender</b>                              |             | <b>8.842.871</b>    | <b>10.426.137</b>   |
| Andre værdipapirer og kapitalandele                 |             | 36.111.727          | 31.824.331          |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>                |             | <b>36.111.727</b>   | <b>31.824.331</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                         |             | <b>540.633</b>      | <b>1.805.760</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                            |             | <b>45.495.231</b>   | <b>44.056.228</b>   |
| <b>Aktiver</b>                                      |             | <b>297.052.913</b>  | <b>291.400.102</b>  |

## Koncernens balance pr. 31.12.2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018<br/>kr.</u> | <u>2017<br/>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital   |             | 125.000             | 125.000             |
| Reserve for opskrivninger                                  |             | 14.832.514          | 12.989.422          |
| Overført overskud eller underskud                          |             | 35.711.225          | 39.327.129          |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                      |             | 108.000             | 103.400             |
| <b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b> |             | <b>50.776.739</b>   | <b>52.544.951</b>   |
| <b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers</b>        |             | <b>8.805.064</b>    | <b>11.578.088</b>   |
| <b>Egenkapital</b>   |             | <b>59.581.803</b>   | <b>64.123.039</b>   |
| Udskudt skat   |             | 14.713.247          | 15.806.260          |
| Andre hensatte forpligtelser                               |             | 0                   | 603.290             |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |             | <b>14.713.247</b>   | <b>16.409.550</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |             | 164.139.033         | 159.295.975         |
| Finansielle leasingforpligtelser                           |             | 330.488             | 613.318             |
| Deposita   |             | 3.925.076           | 2.102.403           |
| Gæld til associerede virksomheder                          |             | 0                   | 375.000             |
| Anden gæld   |             | 12.931.116          | 12.877.171          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 10          | <b>181.325.713</b>  | <b>175.263.867</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser         | 10          | 6.753.985           | 4.126.123           |
| Bankgæld   |             | 23.649.476          | 17.120.049          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |             | 2.214.738           | 2.918.899           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                   |             | 0                   | 88.319              |
| Skyldig selskabsskat                                       |             | 0                   | 2.701.806           |
| Anden gæld   | 11          | 6.424.398           | 4.538.103           |
| Periodeafgrænsningsposter                                  |             | 2.389.553           | 4.110.347           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |             | <b>41.432.150</b>   | <b>35.603.646</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |             | <b>222.757.863</b>  | <b>210.867.513</b>  |
| <b>Passiver</b>  |             | <b>297.052.913</b>  | <b>291.400.102</b>  |
| Eventualforpligtelser                                      | 12          |                     |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 13          |                     |                     |
| Dattervirksomheder   | 14          |                     |                     |

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

|                             | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for<br/>opskriv-<br/>ninger<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller<br/>underskud<br/>kr.</b>             | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> |
|-----------------------------|---|--|--|--|
| Egenkapital primo           | 125.000                                 | 12.989.422   | 39.327.128   | 103.400  |
| Udbetalt ordinært udbytte   | 0                                       | 0  | 0  | (103.400)  |
| Årets opskrivninger         | 0                                       | 1.843.092  | 0  | 0  |
| Øvrige<br>egenkapitalposter | 0                                       | 0  | (1.495.819)  | 0  |
| Årets resultat              | 0                                       | 0  | (2.120.084)  | 108.000  |
| <b>Egenkapital ultimo</b>   | <b>125.000</b>                          | <b>14.832.514</b>                                  | <b>35.711.225</b>  | <b>108.000</b>   |
|                             |   |  | <b>Egenkapital<br/>tilhørende<br/>minoritets-<br/>interesser<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b>   |
| Egenkapital primo           |   |  | 11.578.087   | 64.123.037   |
| Udbetalt ordinært udbytte   |   |  | 0  | (103.400)  |
| Årets opskrivninger         |   |  | 0  | 1.843.092  |
| Øvrige egenkapitalposter    |   |  | 2.899.807  | 1.403.988  |
| Årets resultat              |   |  | (5.672.830)  | (7.684.914)  |
| <b>Egenkapital ultimo</b>   |   |  | <b>8.805.064</b>   | <b>59.581.803</b>  |

## Koncernens noter

|   | <b>2018</b><br><b>kr.</b> | <b>2017</b><br><b>kr.</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                                     |                           |                           |
| Gager og lønninger  | 18.408.597                | 13.588.330                |
| Pensioner   | 1.011.543                 | 706.710                   |
| Andre omkostninger til social sikring                               | 278.105                   | 201.583                   |
| Andre personaleomkostninger   | 1.099.683                 | 1.255.159                 |
| Personaleomkostninger overført til aktiver                          | (2.523.257)               | (2.167.075)               |
|   | <b>18.274.671</b>         | <b>13.584.707</b>         |
| <br>  |                           |                           |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere                   | <b>37</b>                 | <b>24</b>                 |
|   |                           |                           |
|   | <b>2018</b><br><b>kr.</b> | <b>2017</b><br><b>kr.</b> |
| <b>2. Af- og nedskrivninger</b>                                     |                           |                           |
| Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver                         | 2.254.396                 | 4.340.100                 |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver                           | 1.586.333                 | 1.149.981                 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 0                         | (150.797)                 |
|   | <b>3.840.729</b>          | <b>5.339.284</b>          |
|   |                           |                           |
|   | <b>2018</b><br><b>kr.</b> | <b>2017</b><br><b>kr.</b> |
| <b>3. Andre finansielle indtægter</b>                               |                           |                           |
| Renteindtægter i øvrigt   | 133.469                   | 384.225                   |
| Valutakursreguleringer  | 35.489                    | 0                         |
| Dagsværdireguleringer   | 7.638.144                 | 2.482.819                 |
| Øvrige finansielle indtægter  | 1.187.024                 | 3.874.517                 |
|   | <b>8.994.126</b>          | <b>6.741.561</b>          |
|   |                           |                           |
|   | <b>2018</b><br><b>kr.</b> | <b>2017</b><br><b>kr.</b> |
| <b>4. Andre finansielle omkostninger</b>                            |                           |                           |
| Renteomkostninger i øvrigt  | 4.977.147                 | 4.049.502                 |
| Valutakursreguleringer  | 13.064                    | 9.255                     |
| Dagsværdireguleringer   | 1.884.217                 | 1.961.002                 |
| Øvrige finansielle omkostninger                                     | 888.910                   | 743.328                   |
|   | <b>7.763.338</b>          | <b>6.763.087</b>          |

## Koncernens noter

|                                    | <b>2018</b><br><b>kr.</b> | <b>2017</b><br><b>kr.</b> |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>5. Skat af årets resultat</b>   |                           |                           |
| Aktuel skat                        | 0                         | (300.845)                 |
| Ændring af udskudt skat            | (1.731.454)               | 2.518.533                 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 131.607                   | (139.246)                 |
|                                    | <b>(1.599.847)</b>        | <b>2.078.442</b>          |

|  | <b>Færdig-<br/>gjorte<br/>udviklings-<br/>projekter<br/>kr.</b> | <b>Erhver-<br/>vede<br/>immaterielle<br/>anlægs-<br/>aktiver<br/>kr.</b> | <b>Goodwill<br/>kr.</b> | <b>Udviklings-<br/>projekter<br/>under<br/>udførelse<br/>kr.</b> |
|--|---|--|-------------------------|--|
| <b>6. Immaterielle<br/>anlægsaktiver</b> |   |  |                         |  |
| Kostpris primo                           | 5.954.683   | 986.040  | 22.928.007              | 100.803  |
| Tilgange                                 | 2.656.058   | 9.000  | 0                       | 75.950   |
| Afgange                                  | 0   | 0  | 0                       | (100.803)  |
| <b>Kostpris ultimo</b>                   | <b>8.610.741</b>  | <b>995.040</b>   | <b>22.928.007</b>       | <b>75.950</b>  |
| Af- og nedskrivninger<br>primo           | (1.067.327)   | (947.530)  | (19.230.657)            | 0  |
| Årets nedskrivninger                     | (204.565)   | 0  | 0                       | 0  |
| Årets afskrivninger                      | (1.370.293)   | (31.260)   | (648.278)               | 0  |
| <b>Af- og nedskrivninger<br/>ultimo</b>  | <b>(2.642.185)</b>  | <b>(978.790)</b>   | <b>(19.878.935)</b>     | <b>0</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig<br/>værdi ultimo</b>  | <b>5.968.556</b>  | <b>16.250</b>  | <b>3.049.072</b>        | <b>75.950</b>  |

Koncernens udviklingsomkostninger består af projekter til brug for fremtidig drift i koncernselskabernes aktiviteter. Udviklingsomkostningerne vedrører følgende projekter:

### - SEO Monitor

Waimea SEO Monitor er et unikt redskab til at måle hjemmesiders synlighed på nettet. Med unikke features som "konkurrent hitliste" og Ranking Analyser" aggregeret i et dashboard, har de tilmeldte kunder en løbende opdatering af deres online tilstedeværelse.

SEO Monitor bliver løbende udviklet og opdateret af vores SEO eksperter. Vores forventning er, at vi i dag har et tool, der kan udbredes internationalt, og fokuserer omkring 20% af vores ressourcer på dette produkt. Udviklingsomkostninger indregnes til kostpris.

### - Waimea Business

Dette er et unikt hjemmesidetilbud til SMB markedet, der består af en full-service løsning bestående af platform, indhold og markedsføring, og vi forventer at markedet i Danmark alene er mere end 50.000 solgte løsninger. Waimea Business er bygget op med et administrations interface, der gør det muligt for

## Koncernens noter

Waimea og kunderne løbende at være opdaterede.

Vi bruger omkring 75% af vores udviklingsressourcer på dette produkt, og er i øjeblikket i gang med en internationalisering af produktet. Udviklingsomkostninger indregnes til kostpris.

- Foto konkurrence system

Markedet for et konkurrencemodul til bl.a. Wordpress har et internationalt potentiale – især da det kræver teknisk kompetence at optimere billeder mm. til Google. Udviklingsomkostninger indregnes til kostpris.

- Executive MBA program

- Re-Design af struktur og fleksibilitet
- Analyse af prissætning og konkurrenter
- Indhold i uddannelse og opbygning af nyt curriculum
- Design og udvikling af Executive Leadership Program
- Search og etablering af nyt fakultet til MBA
- Udarbejdelse af AMBA rapport til godkendelse af nyt MBA program
- Re-akkreditering (AMBA) dvs. godkendelse af nyt MBA program (Desk-review)
- Udviklingsomkostninger er indregnet til kostpris

- Executive Education

- Design og udvikling af nyt Executive Education program
- Ekstern rådgivning, markedsanalyse, planlægning og udviklingsmøder
- Search og etablering af nyt fakultet til Executive Education
- Korrigerende aktiviteter efter lancering af produktet
- Udviklingsomkostninger er indregnet til kostpris

## Koncernens noter

|                                     | Grunde og<br>bygninger<br>kr. | Investe-<br>rings-<br>ejendomme<br>kr. | Andre anlæg,<br>drifts-<br>materiel og<br>inventar<br>kr. | Indretning af<br>lejede lokaler<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|---|--|
| <b>7. Materielle anlægsaktiver</b>  |                               |  |   |  |
| Kostpris primo                      | 30.239.274                    | 154.759.539                            | 2.424.772   | 2.907.824                              |
| Tilgange                            | 0                             | 8.530.064                              | 276.738   | 439.268                                |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>30.239.274</b>             | <b>163.289.603</b>                     | <b>2.701.510</b>  | <b>3.347.092</b>                       |
| Opskrivninger primo                 | 24.978.409                    | 0                                      | 0   | 0                                      |
| Årets opskrivninger                 | 3.544.231                     | 0                                      | 0   | 0                                      |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>28.522.640</b>             | <b>0</b>                               | <b>0</b>  | <b>0</b>                               |
| Af- og nedskrivninger primo         | (662.012)                     | 0                                      | (647.147)   | (1.476.189)                            |
| Årets nedskrivninger                | 0                             | 0                                      | (225.439)   | 0                                      |
| Årets afskrivninger                 | (700.655)                     | 0                                      | (260.237)   | (400.002)                              |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(1.362.667)</b>            | <b>0</b>                               | <b>(1.132.823)</b>  | <b>(1.876.191)</b>                     |
| Dagsværdireguleringer primo         | 0                             | 25.213.062                             | 0   | 0                                      |
| Årets dagsværdireguleringer         | 0                             | (7.203.272)                            | 0   | 0                                      |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>0</b>                      | <b>18.009.790</b>                      | <b>0</b>  | <b>0</b>                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>57.399.247</b>             | <b>181.299.393</b>                     | <b>1.568.687</b>  | <b>1.470.901</b>                       |

Koncernens investerings- og domicilejendomme (grunde og bygninger) består af 10 erhvervsjendomme på henholdsvis 1.290 m<sup>2</sup> beliggende i Kastrup, 643 m<sup>2</sup> i Hvidovre, 684 m<sup>2</sup> i Hellerup, 1.695 m<sup>2</sup> beliggende i Farum, 1.500 m<sup>2</sup> i Allerød, 1.994 m<sup>2</sup> beliggende i Rønnede, 2.634 m<sup>2</sup> beliggende i Ringsted, 2.320 m<sup>2</sup> beliggende i Slagelse, 2.322 m<sup>2</sup> i Virum og 4.781 m<sup>2</sup> beliggende i Albertslund, samt 8 boligejendomme på i alt 968 m<sup>2</sup> beliggende i Helsingør.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme udgør 6,14 % pr. 31.12.2018. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,1 mio. kr.



## Koncernens noter

|                                     | Kapital-<br>andele i<br>associerede<br>virk-<br>somheder<br>kr. | Andre værdi-<br>papirer og<br>kapital-<br>andele<br>kr. | Deposita<br>kr. |
|-------------------------------------|---|---|-----------------|
| <b>8. Finansielle anlægsaktiver</b> |   |   |                 |
| Kostpris primo                      | 0   | 1.391.124   | 543.766         |
| Tilgange                            | 102.000   | 108.697   | 12.211          |
| Afgange                             | 0   | (4.753)   | (8.832)         |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>102.000</b>  | <b>1.495.068</b>  | <b>547.145</b>  |
| Nedskrivninger primo                | 0   | (1.052.567)   | 0               |
| Årets nedskrivninger                | 0   | (382.020)   | 0               |
| <b>Nedskrivninger ultimo</b>        | <b>0</b>  | <b>(1.434.587)</b>                                      | <b>0</b>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>102.000</b>  | <b>60.481</b>   | <b>547.145</b>  |

### 9. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer

I regnskabsåret er der sket udlån til et datterselskabs direktør på 7.091 kr. der er forrentet med 10,5%.

|  | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2018<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2017<br>kr. | Forfald efter<br>12 måneder<br>2018<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--|---|---|--|-------------------------------|
| <b>10. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |   |   |  |                               |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter              | 4.471.155   | 3.814.516   | 164.139.033                                | 148.846.036                   |
| Finansielle<br>leasingforpligtelser            | 282.830   | 311.607   | 330.488                                    | 0                             |
| Deposita                                       | 0   | 0   | 3.925.076                                  | 0                             |
| Anden gæld                                     | 2.000.000   | 0   | 12.931.116                                 | 0                             |
|  | <b>6.753.985</b>                                  | <b>4.126.123</b>                                  | <b>181.325.713</b>                         | <b>148.846.036</b>            |
|  |   |   | <b>2018</b><br>kr.                         | <b>2017</b><br>kr.            |
| <b>11. Anden gæld</b>                          |   |   |  |                               |
| Moms og afgifter                               |   |   | 3.238.599                                  | 2.734.513                     |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.       |   |   | 769.201                                    | 459.434                       |
| Feriepengeforpligtelser                        |   |   | 1.007.723                                  | 881.266                       |
| Andre skyldige omkostninger                    |   |   | 1.408.875                                  | 462.890                       |
|  |   |   | <b>6.424.398</b>                           | <b>4.538.103</b>              |

## Koncernens noter

### 12. Eventualforpligtelser

Koncernen har forpligtet sig til fremtidige investeringer i investeringsselskaber. Den resterende forpligtelse udgør 622 t.EUR. (2017: 721 t.EUR). Beløbet omregnet til statusdagens kurs udgør 4.647 t.kr. (2017: 5.366 t.kr).

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

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 237.480 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 12.310 t.kr. i ovennævnte ejendomme.

Koncernens beholdning af gældsbreve er stillet til sikkerhed for Trifina Holding ApS' gæld til pengeinstitut. Gælden udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2018.

Koncernen har en resthæftelse som følge af sit ejerskab i K/S Kidderminster.

|                                     | <u>Hjemsted</u> | <u>Rets-<br/>form</u> | <u>Ejer-<br/>andel<br/>%</u> |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| <b>14. Dattervirk-<br/>somheder</b> |                 |                       |                              |
| JL Rungsted Invest ApS              | Hørsholm        | ApS                   | 100,0                        |
| JL Rungsted Consult ApS             | Hørsholm        | ApS                   | 100,0                        |
| Trifina Holding ApS                 | København       | ApS                   | 66,7                         |
| Trifina Invest ApS                  | København       | ApS                   | 66,7                         |
| Waimea ApS                          | København       | ApS                   | 34,7                         |
| Trifina Ejendomme 1 ApS             | København       | ApS                   | 66,7                         |
| Trifina Ejendomme 2 ApS             | København       | ApS                   | 66,7                         |
| Trifina Ejendomme 4 ApS             | København       | ApS                   | 66,7                         |
| Trifina Ejendomme 5 ApS             | København       | ApS                   | 66,7                         |
| Trifina Ejendomme 6 ApS             | København       | ApS                   | 66,7                         |
| Adeo DC ApS                         | Albertslund     | ApS                   | 66,7                         |
| Adeo Office ApS                     | Albertslund     | ApS                   | 66,7                         |
| AVT Business Holding A/S            | København       | A/S                   | 100,0                        |
| AVT Business School A/S             | København       | A/S                   | 100,0                        |
| Valeo ApS                           | Albertslund     | ApS                   | 54,1                         |

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

|   | <u>Note</u> | <u>2018<br/>kr.</u> | <u>2017<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Andre eksterne omkostninger                           |             | (68.531)            | (82.987)            |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>(68.531)</b>     | <b>(82.987)</b>     |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder |             | (9.666.667)         | 0                   |
| Andre finansielle indtægter                           | 1           | 1.385.906           | 718.552             |
| Andre finansielle omkostninger                        | 2           | (10.266.856)        | (1.061.707)         |
| <b>Resultat før skat</b>                              |             | <b>(18.616.148)</b> | <b>(426.142)</b>    |
| Skat af årets resultat                                | 3           | 120.608             | 90.451              |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b>(18.495.540)</b> | <b>(335.691)</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                     |                     |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret                    |             | 108.000             | 103.400             |
| Overført resultat                                     |             | (18.603.540)        | (439.091)           |
|   |             | <b>(18.495.540)</b> | <b>(335.691)</b>    |

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018<br/>kr.</u> | <u>2017<br/>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |             | 14.421.070          | 24.087.737          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 4           | <b>14.421.070</b>   | <b>24.087.737</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>14.421.070</b>   | <b>24.087.737</b>   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 16.193.270          | 19.498.675          |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |             | 2.215               | 192.441             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>16.195.485</b>   | <b>19.691.116</b>   |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |             | 460.562             | 592.818             |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>         |             | <b>460.562</b>      | <b>592.818</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>85.141</b>       | <b>202.310</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>16.741.188</b>   | <b>20.486.244</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>31.162.258</b>   | <b>44.573.981</b>   |

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018<br/>kr.</u> | <u>2017<br/>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 5           | 125.000             | 125.000             |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 2.290.922           | 20.894.462          |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | 108.000             | 103.400             |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>2.523.922</b>    | <b>21.122.862</b>   |
| Anden gæld   | 6           | 12.931.117          | 12.877.171          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>12.931.117</b>   | <b>12.877.171</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |             | 2.000.000           | 0                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 13.665.469          | 10.312.050          |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 0                   | 221.648             |
| Anden gæld   |             | 41.750              | 40.250              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>15.707.219</b>   | <b>10.573.948</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>28.638.336</b>   | <b>23.451.119</b>   |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>31.162.258</b>   | <b>44.573.981</b>   |
| Eventualforpligtelser                              | 7           |                     |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                     |                     |

**Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018**

|                               | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital<br>primo          | 125.000                                 | 20.894.462   | 103.400  | 21.122.862           |
| Udbetalt ordinært<br>udbytte  | 0                                       | 0  | (103.400)  | (103.400)            |
| Årets resultat                | 0                                       | (18.603.540)   | 108.000  | (18.495.540)         |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b> | <b>125.000</b>                          | <b>2.290.922</b>   | <b>108.000</b>   | <b>2.523.922</b>     |

## Modervirksomhedens noter

|   | <b>2018</b><br><b>kr.</b> | <b>2017</b><br><b>kr.</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>                 |                           |                           |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder    | 1.113.365                 | 713.982                   |
| Renteindtægter i øvrigt                               | 0                         | 68                        |
| Dagsværdireguleringer                                 | 272.541                   | 4.502                     |
|   | <b>1.385.906</b>          | <b>718.552</b>            |
|   |                           |                           |
|   |                           |                           |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>              |                           |                           |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 9.437.911                 | 0                         |
| Dagsværdireguleringer                                 | 0                         | 324.039                   |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 828.945                   | 737.668                   |
|   | <b>10.266.856</b>         | <b>1.061.707</b>          |
|   |                           |                           |
|   |                           |                           |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                      |                           |                           |
| Regulering vedrørende tidligere år                    | (120.608)                 | 0                         |
| Refusion i sambeskatning                              | 0                         | (90.451)                  |
|   | <b>(120.608)</b>          | <b>(90.451)</b>           |
|   |                           |                           |
|   |                           |                           |
| <b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>                   |                           |                           |
| Kostpris primo  |                           | 24.141.737                |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                |                           | <b>24.141.737</b>         |
|   |                           |                           |
|   |                           |                           |
| Nedskrivninger primo                                  |                           | (54.000)                  |
| Årets nedskrivninger                                  |                           | (9.666.667)               |
| <b>Nedskrivninger ultimo</b>                          |                           | <b>(9.720.667)</b>        |
|   |                           |                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                   |                           | <b>14.421.070</b>         |

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## Modervirksomhedens noter

|  | <u>Hjemsted</u> | <u>Rets-<br/>form</u> | <u>Ejer-<br/>andel<br/>%</u>       | <u>Egenkapital<br/>kr.</u>       |
|--|-----------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: |                 |                       |                                    |                                  |
| MechanoHealth A/S                                  | Albertslund     | Aktieselskab          | 25,5                               | 400.000                          |
|  |                 |                       |                                    |                                  |
|  |                 |                       | <u>Pålydende<br/>værdi<br/>kr.</u> | <u>Nominal<br/>værdi<br/>kr.</u> |
| <b>5. Virksomhedskapital</b>                       |                 |                       |                                    |                                  |
| Anparter   |                 |                       | 1.000                              | 125.000                          |
|  |                 |                       | <b>125</b>                         | <b>125.000</b>                   |
|  |                 |                       |                                    |                                  |
|  |                 |                       | <u>2018<br/>kr.</u>                | <u>2017<br/>kr.</u>              |
| <b>6. Anden gæld</b>                               |                 |                       |                                    |                                  |
| Andre skyldige omkostninger                        |                 |                       | 12.931.117                         | 12.877.171                       |
|  |                 |                       | <b>12.931.117</b>                  | <b>12.877.171</b>                |

### 7. Eventualforpligtelser

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

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet henholdsvis støtte- og tilbagetrædelseserklæring over for de tilknyttede selskaber og har bekræftet ikke at ville søge sine tilgodehavender indfriet ud over hvad driften tillader som going concern.

Anparter i JL Rungsted Invest ApS er stillet til sikkerhed for JL Rungsted Invest ApS' gæld til pengeinstitut. Gælden udgør 7.022 t.kr. pr. 31. december 2018.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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

### Væsentlige fejl i tidligere år

Der er konstateret en væsentlig fejl i sidste årsregnskab relateret til indregning og præsentation af ejendomme. Tidligere er 2 ejendomme indregnet som investeringsejendomme målt til dagsværdi med dagsværdiregulering i resultatopgørelsen. Disse 2 ejendomme er på koncernniveau at betragte som domicilejendomme og skal i henhold til regnskabspraksis indregnes til kostpris med afskrivninger samt årlig dagsværdiregulering, hvor dagsværdireguleringen indregnes direkte på egenkapitalen.

Den samlede effekt af den væsentlige fejl i årsrapportens sammenligningstal udgør en reduktion af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 6.072 t.kr., yderligere afskrivninger på materielle anlægsaktiver på 662 t.kr. samt regulering af udskudt skat med positivt 1.481 t.kr. Den samlede effekt på resultatet for 2017 udgør (5.253) t.kr. Balance og egenkapital er ikke påvirket af den væsentlige fejl.

Sammenligningstal er tilrettet.

Moderselskabets resultat, balance og egenkapital er ikke påvirket af fejlen.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

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

### Virksomhedssammenslutninger

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

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

### Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

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

### Omregning af fremmed valuta

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

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

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder omkostninger vedrørende udlejningsaktiviteter og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

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

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

Selskabet er administrationsselskabet i sambeskatningen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle anlægsaktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 5 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 20 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|                              |      |
|------------------------------|------|
| Indretning af lejede lokaler | 5 år |
|------------------------------|------|

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

Materielle anlægsaktiver opskrives årligt til dagsværdi efter samme fremgangsmåde som ved investerings-ejendomme.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de forholdsmæssigt overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter gældsbreve og tilsvarende værdipapirer, der måles til amortiseret kostpris på balancedagen.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede kapitalandele, der måles til indreværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Minoritetsinteresser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til tab på sikkerhedsstillelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

### Gæld til realkreditinstitutter

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

### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

### Operationelle leasingaftaler

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

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

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