

RHB Development ApS

Søndergade 2, 5560 Aarup

CVR-nr./CVR no. 33 63 72 41



Årsrapport 2016

Annual report 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. juni 2017

Approved at the annual general meeting of shareholders on 13 June 2017

Som dirigent:

Chairman:

.....
Søren Balle

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Building a better
working world



Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	8
Management's review	
Oplysninger om selskabet	8
Company details	
Koncernoversigt	9
Group chart	
Hoved- og nøgletal for koncernen	10
Financial highlights for the Group	
Beretning	11
Management commentary	
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	13
Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	13
Income statement	
Balance	14
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	18
Statement of changes in equity	
Pengestrømsopgørelse	19
Cash flow statement	
Noter	20
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for RHB Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 13. juni 2017

Aarup, 13 June 2017

Direktion:/Executive Board:



Per Baun Helios

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of RHB Development ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In my opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Company at 31 December 2016 and of the results of the Group's and the Company's operations and of the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2016.

Further, in my opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Group's and the Company's operations and financial matters and the results of the Group's and the Company's operations and financial position.

I recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i RHB Development ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for RHB Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

To the shareholders of RHB Development ApS

Opinion

We have audited the consolidated financial statements and the parent company financial statements of RHB Development ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity, consolidated cash flow statement and notes, including accounting policies, for both the Group and the Parent Company. The consolidated financial statements and the parent company financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated financial statements and the Parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2016, and of the results of the Group and parent Company's operations as well as the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and the parent Company financial statements" section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 fejl-information, 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 eller 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:

Management's responsibilities for the consolidated financial statements and the parent company financial statements

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements and the parent company financial statements, Management is responsible for assessing the Group's and the Parent Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements and the parent company financial statements unless Management either intends to liquidate the Group or the Parent Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and the parent company financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and the parent company financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements and parent company financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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 konklusion 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.
- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements and the parent company financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and the Parent Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements and the Parent Company financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and the Parent Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements and the Parent Company financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusion is based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Parent Company to cease to continue as a going concern.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the consolidated financial statements and the parent company financial statements, including the note disclosures, and whether the consolidated financial statements and the parent company financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.
- ▶ Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the consolidated financial statements and the parent company financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements and the parent company financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the consolidated financial statements or the parent company financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the consolidated financial statements and the parent company financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

København, den 13. juni 2017
Copenhagen, 13 June 2017

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

RHB Development ApS

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

Søndergade 2, 5560 Aarup

CVR-nr./CVR no.

33 63 72 41

Stiftet/Established

21. april 2011/21 April 2011

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Telefon/Telephone

+45 63 43 63 43

Direktion/Executive Board

Per Baun Helios

Revision/Auditors

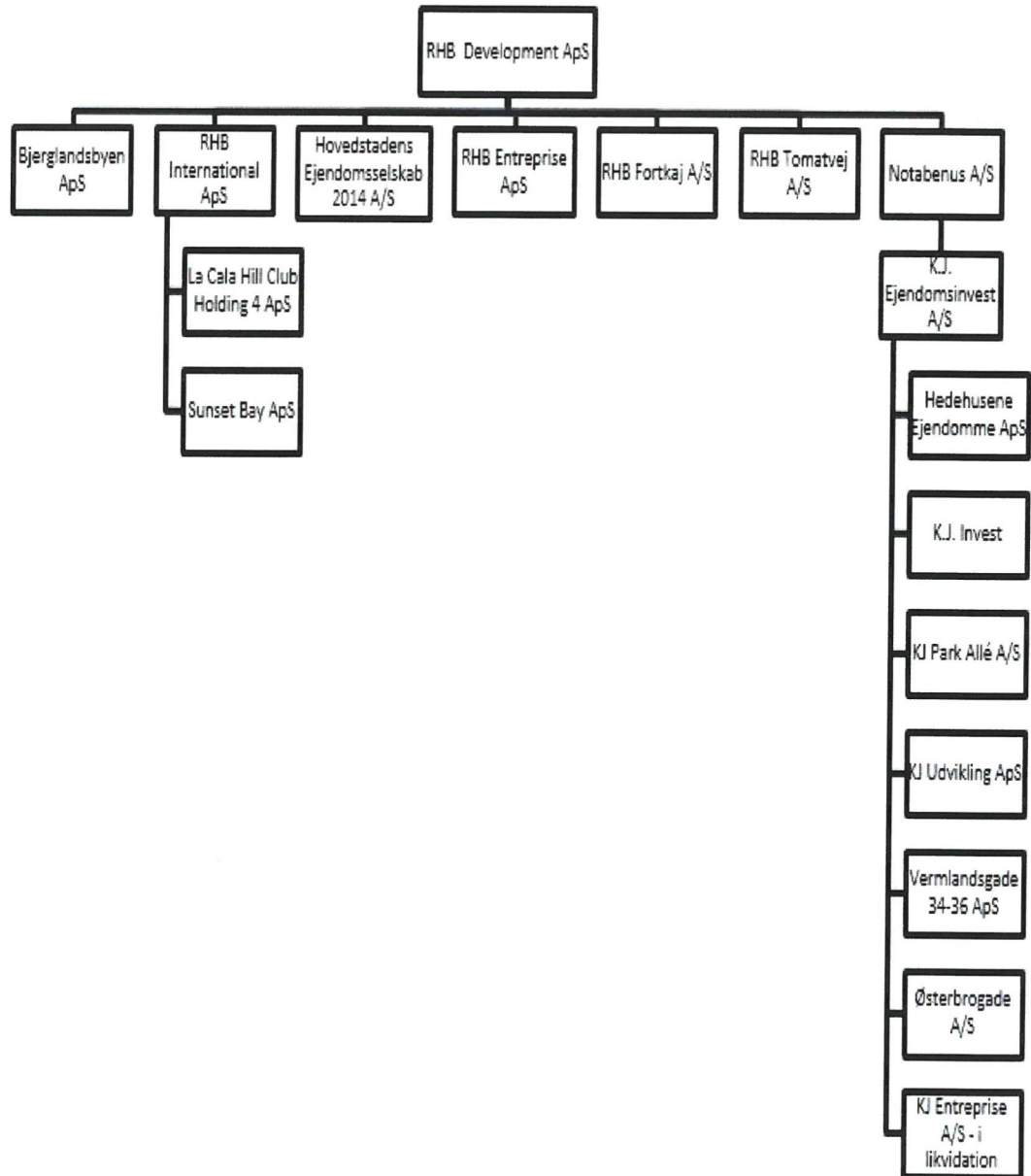
Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Koncernoversigt

Group chart



Ledelsesberetning

Management's review

Hoved- og nøgletal for koncernen

Financial highlights for the Group

DKK'000	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Key figures					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	75.038	21.513	5.444	46.122	51
Gross margin					
Resultat af ordinær primær drift	68.926	15.697	-1.334	40.894	41
Operating profit/loss					
Resultat af finansielle poster	-928	-911	925	-2.923	-36
Net financials					
Årets resultat	76.446	5.332	1.256	40.846	13.503
Profit/loss for the year					
Balancesum					
Total assets	238.398	284.354	264.176	207.981	22.464
Investering i materielle anlægsaktiver	57	0	19	11.239	0
Investment in property, plant and equipment					
Egenkapital	129.782	58.661	56.813	55.525	14.354
Equity					
Nøgletal					
Financial ratios					
Afkastningsgrad	26,4 %	5,7 %	-0,6 %	35,5 %	0,3 %
Return on assets					
Likviditetsgrad	236,7 %	126,9 %	145,1 %	0,0 %	0,0 %
Current ratio					
Soliditetsgrad	48,2 %	18,6 %	21,5 %	26,7 %	63,9 %
Solvency ratio					
Egenkapitalforrentning	74,1 %	-0,3 %	2,2 %	116,9 %	176,4 %
Return on equity					
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
Average number of employees	8	6	6	6	6

Ledelsesberetning

Management's review

Beretning

Management commentary

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er opførelse, køb, salg, udlejning samt finansiering af fast ejendom i ind- og udland, direkte eller gennem aktiebesiddelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 62.089 t.kr. mod et underskud på 5.332 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 114.844 t.kr.

Vi har i regnskabsåret påbegyndt, afsluttet og afleveret 86 ejerlejligheder i projektet Kronløbshuset i Nordhavnen, ligesom projektet på Tegholmen, der er udført i samarbejde med FB Gruppen A/S, blev afleveret planmæssigt til den tyske kapitalfond Patrizia.

Det planlagte projekt i den gamle Hotel -og Restaurationsskole på Niels Hemmingsensgade blev opgivet, da det viste sig, at lokalplansprocessen trak så langt ud, at vi ikke længere følte det var forsvarligt at forfølge hotelprojektet, og vi solgte på den baggrund ejendommen til PFA i en ren ejendomshandel.

I begyndelsen af året erhvervede vi et grundstykke i Brønshøj med et tilhørende projekt "Bjerglandsbyen", som vi efter tilretning og ændringer har opnået tilladelse til og har påbegyndt opførelse af 11.242 m² fordelt på rækkehuse og lejligheder - det færdige projekt er solgt til Heimstaden i en selskabshandel og forventes indflytningsklart 30. juni 2018 på hvilken dato, det overdrages til køber. Vi har ligeledes i regnskabsåret indgået aftale med 3 samarbejdspartnere om erhvervelse af det gamle hovedbibliotek i Århus med tilhørende omkringliggende bygninger, og der er indgået aftale med Århus kommune om købet, betinget af opnåelse af lokalplan. Projektet er på i alt 13.500 m² og er blandet erhverv og bolig, hvor vi allerede har fundet en lejer til et hostel, p-kælder samt køber til en dagligvarebutik - projektet forventes forhåndssolgt som en samlet investering i 2017. RHB ejer 40 % af projektselskabet og skal herudover varetage byggeopgaven som totalentreprenør. Byggeriet forventes igangsat ultimo 2017 med en forventet afslutning ultimo 2019.

Business review

The Group's objective is to construct, purchase, sell, lease and finance real property in Denmark and abroad, directly or through shareholdings.

Financial review

The income statement for 2016 shows a profit of DKK 62,089 thousand against a loss of DKK 5,332 thousand last year, and the group's balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 114,844 thousand.

We initiated, completed and handed over 86 owner-occupied flats in the Kronløbshuset-project in Nordhavnen. Moreover, we handed over the project Tegholmen, which we completed in cooperation with the FB Gruppen A/S, as planned to the German equity fund, Patrizia.

The planned project in the old hotel and restaurant school at Niels Hemmingsensgade was given up as it turned out that the adoption of the local development plan was a lengthy process, and accordingly, we determined that it was no longer justifiable to pursue the project and therefore, we sold the property to PFA as a pure property sale.

At the beginning of the year, we acquired a plot of land in Brønshøj, including the project "Bjerglandsbyen", to which we made some adjustments and was granted a building licence. We have initiated the erection of 11,242 m² of wall-to-wall houses and apartments. The completed project has been sold to Heimstaden by means of a project company transaction and is expected to be ready for occupation on 30 June 2018 at which date, the project is transferred to the buyer. Also in the financial year, we have entered into an agreement with three cooperative partners on the acquisition of the old principal library in Aarhus, including surrounding buildings. The agreement was made with the municipality of Aarhus, which is conditional on the adoption of the local development plan. The project, which totals 13,500 m², is a mixture of housing and industry for which we have already found a lease-holder for a hostel, underground parking and a buyer for a convenience store. The project is expected to be sold before as one investment in 2017. RHB holds 40% of the project company and is to manage the building thereof as turnkey contractor. The building process is expected to commence at the end of 2017 and be completed at the end of 2019.

Ledelsesberetning

Management's review

Beretning

Management commentary

Herudover arbejder vi med flere konkrete projekter med henblik på udvikling og salg til institutionelle investorer og kapitalfonde, idet vi søger at afdække den afsætningsmæssige risiko, inden vi går ind i projekterne. Det forventes, at et eller flere af disse projekter vil materialisere sig i egentlige byggesager.

Da vi ikke afleverer projekter i 2017 forventer vi et 0-resultat, idet vi ikke bogfører acontoavance, og resultatet af det udførte arbejde materialiserer sig derfor først ved aflevering.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

We are also working on several projects for the development and sale to institutional investors and equity funds as we wish to hedge the sales-related risk before we commit ourselves to the projects. It is expected that one or more of these projects will materialise into actual building projects.

As we do not hand over any projects in 2017, we expect a break-even as we do not recognise on account profit. Consequently, the work performed does not materialise until upon handing-over.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Group's and the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2016	2015	2016	2015
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	75.038	21.513	-545	-4.714
	Gross margin				
2	Personaleomkostninger Staff costs	-6.094	-5.778	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-18	-38	0	0
	Resultat før finansielle poster	68.926	15.697	-545	-4.714
	Profit/loss before net financials				
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	32.797	5.576
	Income from investments in group entities				
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	26.756	-4.844	32.943	21
	Income from investments in associates				
	Finansielle indtægter Financial income	104	276	34	0
	Finansielle omkostninger Financial expenses	-1.032	-1.187	-97	-70
	Resultat før skat	94.754	9.942	65.132	813
	Profit before tax				
	Skat af årets resultat Tax for the year	-18.308	-4.610	-3.035	57
	Årets resultat	76.446	5.332	62.097	870
	Profit for the year				
	Koncernens resultat fordeler sig således: Specification of the Group's results of operations:				
	Anpartshavere i RHB Development ApS Shareholders in RHB Development ApS	62.089	-156		
	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	14.357	5.488		
		76.446	5.332		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2016	2015	2016	2015
	AKTIVER				
	ASSETS				
	Anlægsaktiver				
	Fixed assets				
3	Materielle anlægsaktiver				
	Property, plant and equipment				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	52	13	0	0
	Other fixtures and fittings, tools and equipment				
		<u>52</u>	<u>13</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
4	Finansielle anlægsaktiver				
	Investments				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	126.856	86.387
	Investments in group entities, net asset value				
	Kapitalandele i associerede virksomheder	43.216	20.968	19.368	20.940
	Investments in associates, net asset value				
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	0	1.500	0	0
	Deposits, investments				
		<u>43.216</u>	<u>22.468</u>	<u>146.224</u>	<u>107.327</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.268</u>	<u>22.481</u>	<u>146.224</u>	<u>107.327</u>
	Total fixed assets				
	Omsætningsaktiver				
	Non-fixed assets				
5	Varebeholdninger				
	Inventories				
	Varer under fremstilling	77.201	204.782	0	0
	Work in progress				
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	25.000	25.000	0	0
	Finished goods and goods for resale				
		<u>102.201</u>	<u>229.782</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	transport	102.201	229.782	0	0
	to be carried forward				

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2016	2015	2016	2015
	transport brought forward	102.201	229.782	0	0
	Tilgodehavender Receivables				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	300	20	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	2.460	400	40.387	26.702
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder Receivables from associates	3.607	3.300	3.607	3.300
9	Udskudte skatteaktiver Deferred tax assets	3.660	4.520	0	7
	Tilgodehavende selskabsskat Income taxes receivable	3	0	0	57
	Andre tilgodehavender Other receivables	5.490	2.115	860	0
6	Periodeafgrænsningsposter Deferred income	6	1	0	0
		<u>15.526</u>	<u>10.356</u>	<u>44.854</u>	<u>30.066</u>
	Likvide beholdninger Cash	<u>77.403</u>	<u>21.735</u>	<u>46.010</u>	<u>2.734</u>
	Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	<u>195.130</u>	<u>261.873</u>	<u>90.864</u>	<u>32.800</u>
	AKTIVER I ALT TOTAL ASSETS	<u>238.398</u>	<u>284.354</u>	<u>237.088</u>	<u>140.127</u>



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2016	2015	2016	2015
	PASSIVER				
	EQUITY AND LIABILITIES				
	Egenkapital				
	Equity				
7	Selskabskapital	153	153	153	153
	Share capital				
	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdi	12.884	520	80.030	33.893
	Net revaluation reserve according to the equity method				
	Overført resultat	101.807	52.082	36.413	20.453
	Retained earnings				
	Anpartshavere i RHB Development ApS' andel af egenkapital	114.844	52.755	116.596	54.499
	Shareholders in RHB Development ApS' share of equity				
	Minoritets-interesser	14.938	5.906	0	0
	Non-controlling interests				
	Egenkapital i alt	129.782	58.661	116.596	54.499
	Total equity				
	Hensatte forpligtelser				
	Provisions				
9	Udskudt skat	5.946	0	0	0
	Deferred tax				
	Andre hensatte forpligtelser	3.000	1.000	0	0
	Other provisions				
4	Hensættelse vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	620	0
	Provision, investments in group entities				
10	Hensatte forpligtelser i alt	8.946	1.000	620	0
	Total provisions				
	Gældsforpligtelser				
	Liabilities				
8	Langfristede gældsforpligtelser				
	Non-current liabilities other than provisions				
	Gæld til realkreditinstitutter	15.333	16.105	0	0
	Mortgage debt				
	Anden gæld	1.904	2.188	0	0
	Other payables				
		17.237	18.293	0	0
	transport	17.237	18.293	0	0
	to be carried forward				

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2016	2015	2016	2015
	transport brought forward	17.237	18.293	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities				
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Current portion of long-term liabilities	793	783	0	0
	Gæld til banker Bank debt	44.298	151.271	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder Prepayments received from customers	0	6.127	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	11.964	14.063	1.449	56
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	0	0	110.000	85.410
	Skyldig selskabsskat Income taxes payable	15.026	4.393	3.028	0
	Anden gæld Other payables	10.352	29.763	5.395	162
		<u>82.433</u>	<u>206.400</u>	<u>119.872</u>	<u>85.628</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>99.670</u>	<u>224.693</u>	<u>119.872</u>	<u>85.628</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>238.398</u>	<u>284.354</u>	<u>237.088</u>	<u>140.127</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 12 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 13 Nærtstående parter
Related parties

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

		Koncern Group					
		Selskabs- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt Total	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Note	DKK'000	Share capital	Net revaluation reserve according to the equity method	Retained earnings		Non-controlling interests	Total equity
	Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015	153	441	55.117	55.711	5.906	61.617
	Overført, jf. resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	79	-235	-156	0	-156
	Betalt ekstraordinært udbytte Extraordinary dividend distributed	0	0	-2.800	-2.800	0	-2.800
	Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016	153	520	52.082	52.755	5.906	58.661
	Overført, jf. resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	12.364	49.725	62.089	14.357	76.446
	Udbytte Dividend	0	0	0	0	-5.325	-5.325
	Egenkapital 31. december 2016 Equity at 31 December 2016	153	12.884	101.807	114.844	14.938	129.782

		Modervirksomhed Parent company			
		Selskabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Note	DKK'000	Share capital	Net revaluation reserve according to the equity method	Retained earnings	Total
	Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016	153	33.893	20.453	54.499
14	Overført, jf. resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	46.137	15.960	62.097
	Egenkapital 31. december 2016 Equity at 31 December 2016	153	80.030	36.413	116.596

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Pengestrømsopgørelse

Cash flow statement

Note	DKK'000	Koncern Group	
		2016	2015
	Årets resultat Profit for the year	76.446	5.332
15	Reguleringer Adjustments	-3.951	8.735
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital	72.495	14.067
16	Ændring i driftskapital Changes in working capital	95.419	-36.792
	Pengestrømme fra primær drift Cash generated from operations (operating activities)	167.914	-22.725
	Renteindbetalinger m.v. Interest received, etc.	-104	-276
	Renteudbetalinger m.v. Interest paid, etc.	1.032	1.187
	Betalt selskabsskat Corporation taxes paid	-4.393	-1.381
	Pengestrømme fra driftsaktivitet Cash flows from operating activities	164.449	-23.195
	Køb af materielle anlægsaktiver Additions of property, plant and equipment	57	0
	Køb af virksomheder Acquisition of enterprises	-30.127	-20.258
	Salg af virksomheder Disposals of enterprises	34.634	0
	Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet Other cash flows from investing activities	0	1.852
	Pengestrømme til investeringsaktivitet Cash flows to investing activities	4.564	-18.406
	Betalt udbytte Dividends paid	-5.325	-2.800
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter Repayments, debt to credit institutions	-1.047	-8.429
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet Cash flows from financing activities	-6.372	-11.229
	Årets pengestrøm Net cash flow	162.641	-52.830
	Likvider 1. januar Cash and cash equivalents at 1 January	-129.536	-76.706
17	Likvider 31. december Cash and cash equivalents at 31 December	33.105	-129.536

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for RHB Development ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

The annual report of RHB Development ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Changes in accounting policies

Effective 1 January 2016, the Company has adopted act no. 738 of 1 June 2015. This implies the following changes in the recognition and measurement:

1. In future, residual values of property, plant and equipment will be subject to annual reassessment. The Company has no significant residual values relating to property, plant and equipment other than those relating to the Company's land. Consequently, the change is made with future effect only as a change in accounting estimates with no impact on equity.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er koncern- og årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Apart from the above changes in accounting policy and new and changed presentation and disclosure requirements, which follow from act. no. 738 of 1 June 2015, the accounting policies are consistent with those of last year.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden RHB Development ApS og virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse. Bestemmende indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end halvdelen af stemmerettighederne. Bestemmende indflydelse kan tillige foreligge via aftale eller vedtægter, eller fordi modervirksomheden på anden måde har eller faktisk udøver bestemmende indflydelse i dattervirksomheden.

Eksistensen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, der aktuelt kan udnyttes eller konverteres, medtages ved vurderingen af, om bestemmende indflydelse foreligger.

Consolidation

The consolidated financial statements comprise the parent, RHB Development ApS, and entities controlled by the parent. Control is presumed to exist when the parent owns, directly or indirectly, more than half of the voting power of an entity. Control may also exist by virtue of an agreement or articles of association or when the parent otherwise has a controlling interest in the subsidiary or actually exercises controlling influence over it.

The existence and impact of potential voting rights that are actually exercisable or convertible are taken into account when assessing whether control exists.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sam-mendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, i det omfang de ikke er udtryk for værdiforringelse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenlignings-tal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelesdagen, og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagende virksomhed, skal indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Positive forskels-beløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle aktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelesdagen.

The consolidated financial statements have been prepared as a consolidation of the parent company's and the individual subsidiaries' financial statements, which are prepared according to the Group's accounting policies. On consolidation, intra-group income and expenses, shareholdings, intra-group balances and dividends, and realised and unrealised gains on intra-group transactions are eliminated. Unrealised gains on transactions with associates are eliminated in proportion to the Group's interest in the entity. Unrealised losses are eliminated in the same way as unrealised gains in so far as they do not reflect impairment.

Entities acquired or formed are recognised in the consolidated financial statements from the date of acquisition or formation. Entities sold or otherwise disposed of are recognised in the consolidated income statement until the date of disposal. Comparative figures are not restated for acquisitions or disposals.

Corporate acquisitions are accounted for using the purchase method, according to which the acquired entity's identifiable assets and liabilities acquired are measured at their fair values at the date of acquisition. Restructuring costs recognised in the acquired entity before the date of acquisition and not agreed as part of the acquisition are part of the acquisition balance sheet and, hence, the calculation of goodwill. Restructuring costs decided by the acquiring entity must be recognised in the income statement. Allowance is made for the tax effect of revaluations made. Any excess of the cost over the fair value of the identifiable assets and liabilities acquired (goodwill) is recognised as intangible assets and amortised on a systematic basis in the income statement based on an individual assessment of the useful life of the asset. Negative differences (negative goodwill) are recognised as income in the income statement at the time of acquisition when the general revenue recognition criteria are met. Goodwill and negative goodwill from acquired entities can be adjusted until 12 months after the year of acquisition.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Virksomheder, hvor koncernen har betydelig indflydelse, anses som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge når koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har eller faktisk udøver betydelig indflydelse. Associerede virksomheder indregnes i koncernregnskabet til indre værdi.

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser enten til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel eller til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser.

I førstnævnte tilfælde indregnes der således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel. Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion og anføres i noterne i forbindelse med beskrivelsen af overtagne virksomheder.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelses/stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Entities over which the Group has significant influence are considered associates. The Group is considered to have significant influence when it directly or indirectly holds between 20% and 50% of the voting rights or otherwise has or actually exercises significant influence. Associates are recognised in the consolidated financial statements at their net asset value.

Minority interests

On initial recognition, non-controlling interests are measured at the fair value of the non-controlling interests' ownership share or at the non-controlling interests' proportionate share of the fair value of the acquired entity's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities.

In the former scenario, goodwill relating to the non-controlling interests' ownership share in the acquired entity is thus recognised, while, in the latter scenario, goodwill relating to the non-controlling interests' ownership share is not recognised. Measurement of non-controlling interests is chosen on a transaction-by-transaction basis and is stated in the notes in connection with the description of acquired entities.

Business combinations

Newly acquired or formed entities are recognised in the consolidated financial statements from the date of acquisition or formation. Entities sold or otherwise disposed of are recognised in the consolidated income statement until the date of disposal. Comparative figures are not restated for acquisitions or disposals.

Gains or losses on disposal of subsidiaries and associates are calculated as the difference between the sales price and the carrying amount of net assets at the date of disposal including non amortised goodwill and anticipated costs of disposal.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelesmetoden, hvorefter den nytilkøbte virksomheds identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelesdagen, og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelesen, indgår i overtagelesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagende virksomhed, skal indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, indregnes under immaterielle aktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelesstidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelesstidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelesen.

Corporate acquisitions are accounted for using the purchase method according to which the acquired entity's identifiable assets and liabilities are measured at fair value at the date of acquisition. Restructuring costs recognised in the acquired entity before the date of acquisition and not agreed as part of the acquisition are part of the acquisition balance sheet and, hence, the calculation of goodwill.. The tax effect of the restatement of assets and liabilities is taken into account.

Any excess of the cost over the fair value of the identifiable assets and liabilities acquired (goodwill) is recognised as intangible assets and amortised on a systematic basis in the income statement based on an individual assessment of the useful life of the asset. Any excess of the fair values of the identifiable assets and liabilities acquired over the cost of the acquisition (negative goodwill) is recognised as income in the income statement at the time of acquisition when the general revenue recognition criteria are met.

Negative differences (negative goodwill) are recognised as income in the income statement at the time of acquisition when the general revenue recognition criteria are met.

Goodwill and negative goodwill arising from corporate acquisitions can be adjusted until 12 months after the acquisition.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Leases

Leases that do not transfer substantially all the risks and rewards incident to the ownership to the Company are classified as operating leases. Payments relating to operating leases and any other rent agreements are recognised in the income statement over the term of the lease. The Company's aggregate liabilities relating to operating leases and other rent agreements are disclosed under "Contingent liabilities".

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af projektejendomme indregnes i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Income statement

Revenue

Income from sale of project properties is included in revenue, when the significant rewards and risks have been transferred to the buyer and provided that the income can be measured reliably and payment is expected to be received.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

Gross margin

The items revenue, change in inventories of finished goods and work in progress, work performed for own account and capitalised, other operating income and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross margin in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

Staff costs

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pension to the Company's employees, as well as other social security contributions, etc. The item is net of refunds from public authorities.

Depreciation

The item comprises depreciation of property, plant and equipment.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Other fixtures and fittings, tools and equipment

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre mer-værdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

3-5 år år/years

The residual value is determined at the time of acquisition and are reassessed every year. Where the residual value exceeds the carrying amount of the asset, no further depreciation charges are recognised. In case of changes in the residual value, the effect on the depreciation charges is recognised prospectively as a change in accounting estimates.

Income from investments in subsidiaries and associates

The item includes the Company's proportionate share of the profit/loss for the year in subsidiaries and associates after elimination of intra-group income or losses and net of amortisation and impairment of goodwill and other excess values at the time of acquisition.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the financial reporting period. The items comprise interest income and expenses, e.g. from group entities and associates, declared dividends from other securities and investments, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital gains and losses relating to other securities and investments, exchange gains and losses and amortisation of financial assets and liabilities.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrations-selskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity and its Danish group entities are taxed on a joint basis. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full allocation method).

Jointly taxed companies entitled to a tax refund are, as a minimum, reimbursed by the management company according to the current rates applicable to interest allowances, and jointly taxed companies having paid too little tax pay, as a maximum, a surcharge according to the current rates applicable to interest surcharges to the management company.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

For egenproducerede aktiver omfatter kostprisen løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftskostninger.

Balance sheet

Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

As regards self-produced assets, the cost includes the cost of materials and labour, etc. directly relating to the production.

Gains or losses are calculated as the difference between the selling price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Gains and losses from the disposal of property, plant and equipment are recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved sluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Varebeholdninger

Kostprisen for ejendomme, der indgår i varebeholdninger, opgøres ud fra en specifik identifikation af kostprisen for den enkelte ejendom. Ejendomme måles efterfølgende til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen.

Investments in subsidiaries and associates

On initial recognition, investments in subsidiaries and associates are measured at cost and subsequently at the proportionate share of the entities' net asset values calculated in accordance with the parent company's accounting policies minus or plus any residual value of positive or negative goodwill calculated in accordance with the purchase method of accounting. Subsidiaries and associates with a negative net asset value are measured at DKK 0, and any amounts owed by such entities are written down by the parent company's share of the net asset value if the amount owed is deemed irrecoverable. If the negative net asset value exceeds the amounts owed, the remaining amount is recognised under provisions if the parent company has a legal or a constructive obligation to cover the entity's deficit. Net revaluations of investments in subsidiaries and associates are transferred to the net revaluation reserve according to the equity method where the carrying amount exceeds the acquisition cost.

Newly acquired or formed entities are recognised in the financial statements from the date of acquisition or formation. Entities sold or otherwise disposed of are recognised up to the date of disposal.

Corporate acquisitions are accounted for using the purchase method according to which the acquired entity's identifiable assets and liabilities are measured at fair value at the date of acquisition. In connection with the acquisition, a provision is made for expenses related to adopted plans to restructure the acquired entity. The tax effect of revaluations made is taken into account.

Inventories

The cost of properties, entered under "Inventories", is made up based on a specific identification of the cost of each individual property. Properties are subsequently measured at the lower of cost and net realisable value.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med frafrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger indeholder materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på immaterielle og materielle anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation af, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

The net realisable value of inventories is made up as the selling price less costs of completion and costs incurred to effect the sale, taking into account marketability, obsolescence and developments in the expected selling price.

The cost of finished goods and work in progress includes the cost of raw materials, consumables, direct labour and indirect production overheads.

Production overheads comprise the indirect cost of material and labour as well as maintenance and amortisation/depreciation of intangible assets and property, plant and equipment used in the production process.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value. Provisions are made for bad debts on the basis of objective evidence that a receivable is impaired.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable is used as discount rate.

Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancen dagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Equity

Reserve for net revaluation according to the equity method

The net revaluation reserve according to the equity method includes net revaluations of investments in subsidiaries and associates relative to cost. The reserve can be eliminated in case of losses, realisation of investments or a change in accounting estimates. The reserve cannot be recognised at a negative amount.

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Provisions

Provisions comprise anticipated expenses relating to warranty commitments, onerous contracts, restructurings, etc. Provisions are recognised when the Company has a legal or constructive obligation at the balance sheet date as a result of a past event and it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation.

Provisions are measured at net realisable value or at fair value if the obligation is expected to be settled far into the future.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udlicning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the taxation rules and taxation rates in the respective countries applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or through a set-off against deferred tax liabilities within the same jurisdiction.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året, fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte og opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i arbejdskapitalen, betalte finansielle poster samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash flow statement

The cash flow statement shows the Group's net cash flows broken down according to operating, investing and financing activities, the year's changes in cash and cash equivalents as well as the Group's cash and cash equivalents at the beginning and the end of the year.

Cash flows from operating activities are presented using the indirect method and are made up as the profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, changes in working capital, paid net financials and paid income taxes.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with acquisitions and disposals of entities and activities and of intangible assets, property, plant and equipment and investments.

Cash flows from financing activities comprise changes in the size or composition of the Group's share capital and related expenses as well as raising of loans, repayment of interest bearing debt and payment of dividends to shareholders.

Cash and cash equivalents comprise cash, short term bank loans and short term securities which are readily convertible into cash and which are subject only to insignificant risks of changes in value.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Financial ratios

Financial ratios are calculated in accordance with the Danish Finance Society's guidelines on the calculation of financial ratios "Recommendations and Financial Ratios 2015".

The financial ratios stated under "Financial highlights" have been calculated as follows:

	Resultat af primær drift Gennemsnitlige aktiver x 100	Profit/loss from operating activities Average assets x 100
Afkastningsgrad Return on assets		
Likviditetsgrad Current ratio	Omsætningsaktiver x 100 Kortfristet gæld	Current assets x 100 Current liabilities
Soliditetsgrad Solvency ratio	Egenkapital ultimo x 100 Passiver i alt, ultimo	Equity at year end x 100 Total equity and liabilities at year end
Egenkapitalforrentning Return on equity	Årets resultat efter skat x 100 Gennemsnitlig egenkapital	Profit/loss for the year after tax x 100 Average equity

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2016	2015	2016	2015
2 Personaleomkostninger Staff costs				
Lønninger Wages/salaries	5.056	4.809	0	0
Pensioner Pensions	613	509	0	0
Andre omkostninger til social sikring Other social security costs	56	65	0	0
Andre personaleomkostninger Other staff costs	369	395	0	0
	<u>6.094</u>	<u>5.778</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede Average number of full-time employees	<u>8</u>	<u>6</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Koncern Group

Vederlag til koncernens samlede ledelse udgør 1.212 t.kr. (2015: 1.232 t.kr) og indbefatter honorar til bestyrelse samt direktion.

Remuneration to group management totals DKK 1,212 thousand (2015: DKK 2,232 thousand) and includes fees to members of the Board of Directors and Executive Board.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Modervirksomhed

Parent company

Moderselskabet har ikke i regnskabsåret udbetalt vederlag til ledelsen. Vederlaget i sammenligningsåret udgør kr. 0.

The Parent Company did not pay any remuneration to Management in the financial year (2015: DKK 0).

Modervirksomheden har ingen ansatte.

The Parent Company has no employees.

3 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

	Koncern Group
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment
DKK'000	
Kostpris 1. januar 2016 Cost at 1 January 2016	84
Tilgang i årets løb Additions in the year	57
Kostpris 31. december 2016 Cost at 31 December 2016	141
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 Impairment losses and depreciation at 1 January 2016	71
Årets afskrivninger Amortisation/depreciation in the year	18
Af- og nedskrivninger 31. december 2016 Impairment losses and depreciation at 31 December 2016	89
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 Carrying amount at 31 December 2016	52

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

4 Finansielle anlægsaktiver Investments

DKK'000	Koncern Group			I alt Total
	Kapitalandele i associerede virksomheder Investments in associates, net asset value	Tilgodehavender hos associerede virksomheder Receivables from associates	Deposita, finansielle anlægsaktiver Deposits, investments	
Kostpris 1. januar 2016 Cost at 1 January 2016	20.448	229	1.500	22.177
Tilgang i årets løb Additions in the year	30.127	15	0	30.142
Afgang i årets løb Disposals in the year	-20.243	0	-1.500	-21.743
Kostpris 31. december 2016 Cost at 31 December 2016	30.332	244	0	30.576
Værdireguleringer 1. januar 2016 Value adjustments at 1 January 2016	520	-229	0	291
Valutakursregulering Exchange adjustment	-20	0	0	-20
Andel af årets resultat Share of the profit/loss for the year	12.384	0	0	12.384
Nedskrivning Impairment losses	0	-15	0	-15
Værdireguleringer 31. december 2016 Value adjustments at 31 December 2016	12.884	-244	0	12.640
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 Carrying amount at 31 December 2016	43.216	0	0	43.216

Koncern Group

Navn Name	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK'000	Resultat Profit/loss DKK'000
Dattervirksomheder Subsidiaries				
RHB Entreprise ApS	Aarup, Danmark	100 %	455	-48
Notabenus A/S	Aarup, Danmark	100 %	79.530	375
RHB Fortkaj A/S	Aarup, Danmark	70 %	49.296	48.881
RHB Tomatvej A/S	Aarup, Danmark	70 %	-886	-1.928
Hovedstadens Ejendomsselskab 2014 A/S	Aarup, Danmark	70 %	1.386	905
Bjerglandsbyen ApS	Aarup, Danmark	100 %	-3.320	-3.370
RHB International ApS	Aarup, Danmark	100 %	-6.549	-6.599

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

4 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Investments (continued)

Navn Name	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK'000	Resultat Profit/loss DKK'000		
Associerede virksomheder Associates						
Artillerivej 96-100 ApS	Aarup, Danmark	50 %	1.176	-44		
Münstervej 39, Strib ApS	Aarup, Danmark	50 %	-245	-13		
Teglholmen II ApS	København, Danmark	40 %	46.953	46.877		
La Cala Hill Club Holding 2 ApS	Aarup, Danmark	40 %	7.994	559		
La Cala Hill Club Holding 3 ApS	Aarup, Danmark	15 %	7.994	559		
La Cala Hill Club ApS	Aarup, Danmark	39 %	32.025	2.288		
Sunset Bay Living, S.L.	Malaga, Spanien	47 %	24.494	-15.280		
Modervirksomhed Parent company						
			Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities, net asset value	Kapitalandele i associerede virksomheder Investments in associates, net asset value	Tilgodehavender hos associerede virksomheder Receivables from associates	I alt Total
DKK'000						
Kostpris 1. januar 2016 Cost at 1 January 2016			53.012	20.423	229	73.664
Tilgang i årets løb Additions in the year			12.978	0	15	12.993
Afgang i årets løb Disposals in the year			0	-20.218	0	-20.218
Kostpris 31. december 2016 Cost at 31 December 2016			65.990	205	244	66.439
Værdireguleringer 1. januar 2016 Value adjustments at 1 January 2016			33.375	517	-229	33.663
Andel af årets resultat Share of the profit/loss for the year			26.475	18.729	0	45.204
Andre reguleringer Other adjustments, investments			-5.206	0	0	-5.206
Regulering koncernintern avance Reversal of prior year revaluations			6.272	0	0	6.272
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede kapitalandele Reversal of revaluation of sold investments			0	-83	0	-83
Nedskrivning Impairment losses			-50	0	-15	-65
Værdireguleringer 31. december 2016 Value adjustments at 31 December 2016			60.866	19.163	-244	79.785
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 Carrying amount at 31 December 2016			126.856	19.368	0	146.224

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Varebeholdninger Inventories

Koncern Group

I kostprisen for varebeholdninger indgår rente-omkostninger med i alt 3.395 t.kr. Renteomkostninger vedrører finansiering af opførelsen af ejendomme til brug for videresalg.

The cost of inventories includes interest expenses totalling DKK 3,395 thousand, which relate to borrowings to finance the construction of properties for resale.

6 Periodeafgrænsningsposter Prepayments

Koncern Group

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år.

Prepayments include accrual of expenses relating to subsequent financial years.

DKK'000	Modervirksomhed Parent company	
	2016	2015
7 Selskabskapital Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
Anparter, 153.061 stk. a nom. 1,00 kr. 153,061 shares of DKK 1,00 nominal value each	153	153
	<u>153</u>	<u>153</u>

A-anparter:
Nominelt 78.061 kr., ejerandel på 51%, udbytteandel 40 %

Class A shares:
DKK 78,061 nominal value, 51% interest, 40% profit share

B-anparter:
Nominelt 50.000 kr., ejerandel på 32,67%, udbytteandel 40 %

Class B shares:
DKK 50,000 nominal value, 32.67% interest, 40% profit share

C-anparter:
Nominelt 25.000 kr., ejerandel på 16,33%, udbytteandel 20 %.

Class C shares:
DKK 25,000 nominal value, 16.33% interest, 20% profit share

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:
Analysis of changes in the share capital over the past 5 years:

DKK'000	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo primo Opening balance	153	153	125	125	125
Kapitalforhøjelse Capital increase	0	0	28	0	0
	<u>153</u>	<u>153</u>	<u>153</u>	<u>125</u>	<u>125</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.422 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 12,422 thousand falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2016	2015	2016	2015
DKK'000				
9 Udskudt skat Deferred tax				
Udskudt skat 1. januar Deferred tax at 1 January	-4.520	-4.743	0	-7
Indregnet i resultatopgørelsen Income statement	1.894	223	0	0
Indregnet ved virksomhedsovertagelse Corporate acquisition	4.912	0	0	0
Udskudt skat 31. december Deferred tax at 31 December	2.286	-4.520	0	-7

Udskudt skat indregnes således i balancen:
 Analyses of the deferred tax

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2016	2015	2016	2015
DKK'000				
Udskudte skatteaktiver Deferred tax assets	-3.660	-4.520	0	-7
Udskudte skatteforpligtelser Deferred tax liabilities	5.946	0	0	0
	2.286	-4.520	0	-7

10 Hensatte forpligtelser Provisions

Koncern Group

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på anlægsaktiver samt regulering af intern avance indregnet i koncernregnskabet.

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til henholdsvis 1- og 5-årsgennemgang på solgte ejendomme.

The provision for deferred tax primarily relates to timing differences in respect of fixed assets and changes to intra-group profit recognised in the consolidated financial statements.

Other provisions comprise provisions for 1 and 5 year review of sold properties.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

Koncern Group

Koncernen har ved udgangen af 2016 indgået betinget aftale om erhvervelse af 40 % af aktierne i et selskab for 3,9 mio. kr., samt deltagelse i efterfølgende kapitalforhøjelse i selskabet. Det forventes afklaret i løbet af 2017, om betingelserne for købet aktualiseres.

The Group has entered into a conditional agreement on the purchase of 40 % of shares in a company at an amount of DKK 3.9 million and participate in a subsequent capital increase in the company. During 2017, it is expected to be clarified, if the purchase conditions will be topical.

Koncernen har indgået aftale om leasing af driftsmidler med en restløbetid på indtil 23 måneder og en samlet leasingforpligtelse pr. 31. december 2016 på 471 t.kr.

The Group has entered into an agreement on the lease of operating equipment with remaining lives of up to 23 months and total lease liabilities of DKK 471 thousand at 31 December 2016.

Koncernen har indgået aftale om leje af lokaler med uopsigelighed på 30 måneder. Den samlede forpligtelse pr. 31. december 2016 udgør 378 t.kr.

The Group has entered into an agreement for rent of premises with 30 months' notice of termination. Total liabilities of DKK 378 thousand at 31 December 2016.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre en yderligere hæftelse for selskaber i koncernen.

Any later adjustments of the taxable income subject to joint taxation or withholding taxes on dividend, interest and royalties may imply an additional liability for companies in the Group.

Modervirksomhed Parent company

Selskabet indgår i sambeskatningskredsen, hvor Baun Helios Holding ApS er udpeget som administrationselskab (CVR-nr. 27 65 30 49). Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

The Company is part of the group of jointly taxed entities in which Baun Helios Holding ApS has been appointed management company (CVR no. 27 65 30 49). The Company has joint and several liability for payment of Danish income taxes and withholding tax on dividend, interest and royalties within the group of jointly taxed entities.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre en yderligere hæftelse for selskabet.

Any later adjustments of the taxable joint taxation income or withholding taxes on dividend, interest and royalties may imply an additional liability for the Company.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for datter og associerede virksomheders engagement med pengeinstitut og realkreditinstitut.

The Parent Company has put up surety towards its subsidiaries' and associatets' commitments in banks and mortgage credit institutions.

Moderselskabet har afgivet selvskylderkanution (pro rata (pt. 40 %)) for mellemværende mellem Biblioteksparken A/S og selskabets pengeinstitut.

The Parent Company has put up surety (pro-rata (40 % at present)) for balances between Biblioteksparken A/S and the Company's bank.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

12 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Koncern

Group

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 16.125 t.kr. er der afgivet pant i ejendommen beliggende Park Allé 156, Brøndby matr. 30e, Brøndbyvester By. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 25.000 t.kr.

The property Park Allé 156 in Brøndby, land register no. 30e, Brøndbyvester By, has been put up as security for mortgage debt, DKK 16,125 thousand. The carrying amount of the assets provided as security totals DKK 25 million.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 44.298 t.kr. er der givet pant i ejerantebreve lyst i matr. 287a Utterslev, Brønshøj, på hhv. 30 mio. kr. og 23 mio. kr.

Mortgages registered to land register no. 287a Utterslev, Brønshøj, of DKK 30 million and DKK 23 million, respectively, have been provided as security.

Af koncernens likvide beholdning henstår 9.233 t.kr. på deponeringskonto til brug for mulig overtagelse af aktierne i associeret virksomhed i 2017 eller 2018. Der henvises til yderligere omtale under afsnittet om andre eventualforpligtelser

DKK 9,233 thousand of the Group's cash is deposited in an escrow account for the potential purchase of the shares in an associate in 2017 or 2018. For further explanation, please see the paragraph 'Other contingent liabilities'.

Modervirksomhed

Parent company

Moderselskabet har pantsat datterselskabsaktier i K.J. Park Alle A/S og Bjerglandsbyen A/S til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

The shares of the subsidiary K.J. Park Alle A/S and Bjerglandsbyen A/S have been charged as collateral for bank commitment.

13 Nærtstående parter

Related parties

Koncern

Group

RHB Development ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
 RHB Development ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
Baun Helios Holding ApS	Fredericia, Danmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Baun Helios Holding ApS	Fredericia, Danmark	Erhvervsstyrelsen

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Transaktioner med nærtstående parter

Related party transactions

DKK'000	2016	2015
Koncern		
Group		
Tilgodehavende, Baun Helios Holding ApS Receivables from ...	2.460	400
Tilgodehavende, SunSet Bay Living S.L. Receivables from ...	2.607	0
Tilgodehavende, K/S Østre Teglgade 7 Receivables from ...	0	2.300
Tilgodehavende, Artillerivej 96-100 ApS Receivables from ...	1.000	1.000
Tilgodehavende, Münstervej 39, Strib ApS Receivables from ...	244	229
	92	0
Modervirksomhed		
Parent Company		
Tilgodehavende, RHB International ApS Receivables from ...	30.615	0
Tilgodehavende, Bjerglandsbyen ApS Receivables from ...	13.800	0
Tilgodehavende, KJ Park Allé A/S Receivables from ...	10	0
Tilgodehavende, RHB Entreprise ApS Receivables from ...	0	900
Tilgodehavende, Hovedstadens Ejendomsselskab 2014 A/S Receivables from ...	0	3.010
Gæld til RHB Fortkaj A/S Payables to...	60.000	-22.492
Gæld til K.J. Ejendomsinvest A/S Payables to...	50.000	51.000
Gæld til Tomatvej A/S Payables to...	0	26.285
Gæld til KJ Udvikling ApS Payables to...	0	8.125
Viderefaktureret byggeledelse til Bjerglandsbyen ApS Billed construction management to Bjerglandsbyen ApS	920	0
Modtaget udbytte fra RHB Tomatvej A/S Received dividend from RHB Tomatvej A/S	12.425	0

Af det samlede tilgodehavende hos RHB International ApS er der hensat 6.499 t.kr. til tab.

Of total receivables from RHB International ApS, a provision of DKK 6,499 thousand has been made for bad debts.

Af det samlede tilgodehavende hos Münstervej 39, Strib ApS, er der hensat 244 t.kr. til tab.

Of total receivables from Münstervej 39, Strib ApS, a provision of DKK 244 thousand has been made for bad debts.

Transaktioner med dattervirksomheder, som ikke er indgået på normale markedsvilkår

Group enterprise transactions not carried through on normal market terms

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foretaget på normale markedsvilkår.

There are no related party transactions that have not been carried through on normal market terms.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Oplysninger om ledelsesvederlag

Information on the remuneration to management

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 2, Personaleomkostninger.

Information on the remuneration to Management appears from note 2, "Staff costs".

Modervirksomhed

Parent company

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Baun Helios Holding ApS	Fredericia, Danmark	Erhvervsstyrelsen

Transaktioner med dattervirksomheder, som ikke er indgået på normale markedsvilkår

Group enterprise transactions not carried through on normal market terms

Oplysninger om ledelsesvederlag

Information about remuneration to Management

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 2, Personaleomkostninger.

Information about remuneration to Management appears from note 2, "Staff costs".

Ejerforhold

Ownership

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

The following shareholders are registered in the Company's register of shareholders as holding minimum 5% of the share capital:

Navn Name	Bopæl/Hjemsted Domicile
Helios Holding ApS	Fredericia, Danmark
Søren Riis Jensen Holding ApS	Horsens, Danmark
Balle Holding ApS	Veflinge, Danmark

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Modervirksomhed Parent company	
	2016	2015
14 Resultatdisponering		
Appropriation of profit		
Forslag til resultatdisponering		
Recommended appropriation of profit		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåre	0	2.800
Extraordinary dividend distributed in the year		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	46.137	5.613
Net revaluation reserve according to the equity method		
Overført resultat	15.960	-7.543
Retained earnings/accumulated loss		
	<u>62.097</u>	<u>870</u>
	Koncern Group	
	2016	2015
15 Reguleringer		
Adjustments		
Af- og nedskrivninger	18	38
Amortisation/depreciation and impairment losses		
Hensatte forpligtelser	2.000	450
Provisions		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-26.756	4.844
Income from investments in associates		
Skat af årets resultat	18.308	4.610
Tax for the year		
Øvrige reguleringer	2.479	-1.207
Other adjustments		
	<u>-3.951</u>	<u>8.735</u>
16 Ændring i driftskapital		
Changes in working capital		
Ændring i varebeholdninger	127.581	-32.112
Change in inventories		
Ændring i tilgodehavender	-4.524	14.804
Change in receivables		
Ændring i leverandørgæld m.v.	-8.226	5.650
Change in trade and other payables		
Andre ændringer i driftskapital	-19.412	-25.134
Other changes in working capital		
	<u>95.419</u>	<u>-36.792</u>
17 Likvider, ultimo		
Cash and cash equivalents at year-end		
Likvide beholdninger ifølge balancen	77.403	21.735
Cash according to the balance sheet		
Kortfristet gæld til banker	-44.298	-151.271
Short-term debt to banks		
	<u>33.105</u>	<u>-129.536</u>