

RHB Development ApS

Søndergade 2, 5560 Aarup


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

Årsrapport 2017

Annual report 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2018
Approved at the Company's annual general meeting on 12 June 2018

Dirigent:
Chairman:



.....
Søren Balte

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.



EY

Building a better
working world



Indhold

Contents

Ledespåtegning Statement by the Executive Board	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	11
Resultatopgørelse Income statement	11
Balance Balance sheet	12
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	16
Pengestrømsopgørelse Cash flow statement	18
Noter Notes to the financial statements	19

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for RHB Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

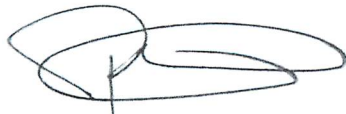
Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 12. juni 2018

Aarup, 12 June 2018

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 2017.

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 2017 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 2017.

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies, for the Group and the Parent Company, and a consolidated cash flow statement. 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 2017, and of the results of the Group's and Parent Company's operations as well as the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2017 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" (hereinafter collectively referred to as "the financial statements") section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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 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 financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the 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 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 financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the 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 the 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 scepticism throughout the audit. We also:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, 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 tilsi-desættelse 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 regnskaberne 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 regnskaberne 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 længe kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Identify and assess the risks of material misstatement of the 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 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 financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are 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.

Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

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.

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 the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the 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 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 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.

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

København, den 12. juni 2018

Copenhagen, 12 June 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr./MNE no.: mne24830



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

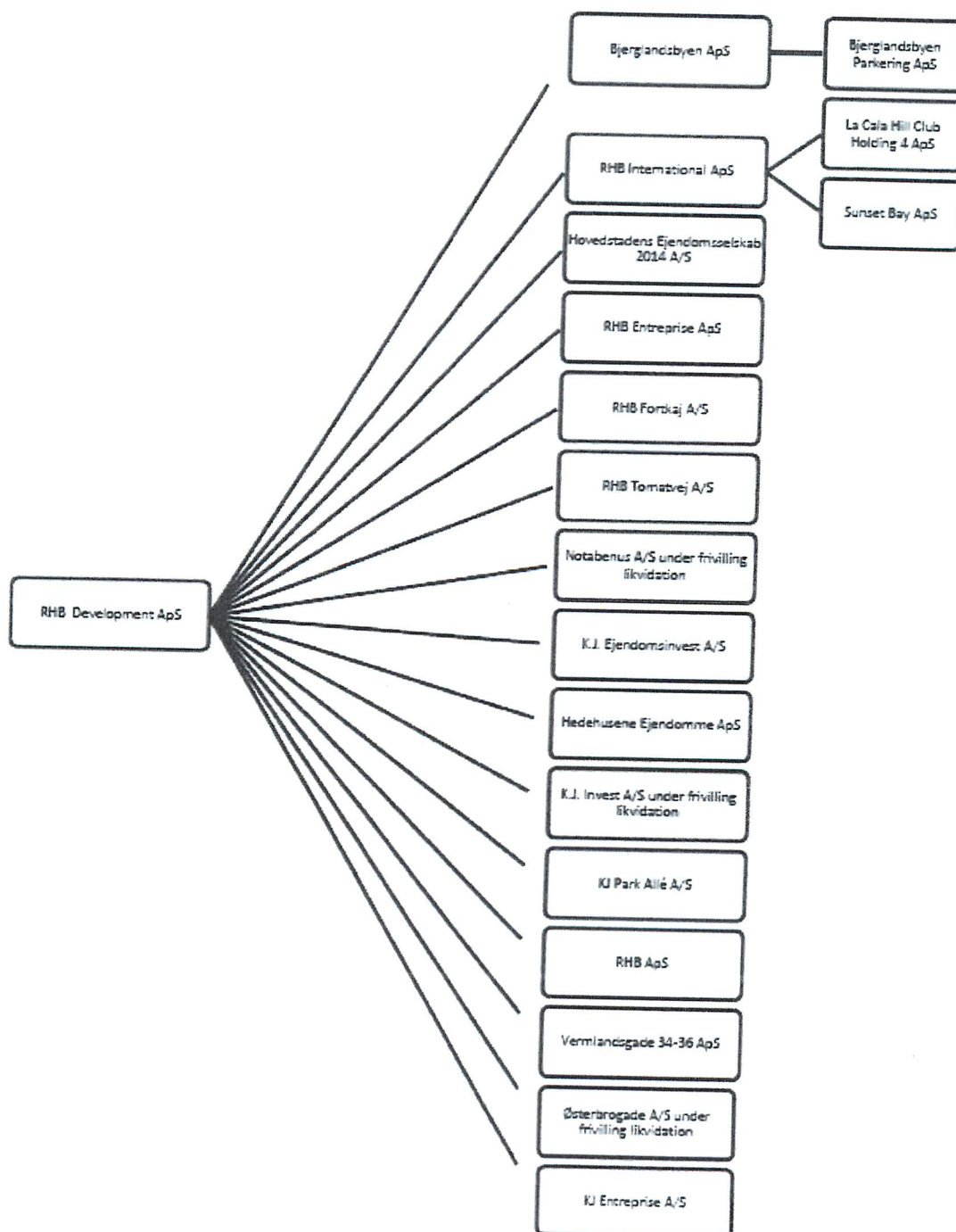
Navn/Name	RHB Development ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Søndergade 2, 5560 Aarup
CVR-nr./CVR no.	33 63 72 41
Stiftet/Established	21. april 2011/21 April 2011
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Telefon/Telephone	+45 63 43 63 43
Direktion/Executive Board	Per Baun Helios
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald 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	2017	2016	2015	2014	2013
---------	------	------	------	------	------

Hovedtal

Key figures

Bruttofortjeneste/ bruttotab	5.597	75.038	21.513	5.444	46.122
Gross margin					
Resultat af ordinær primær drift	-1.050	68.926	15.697	-1.334	40.894
Operating profit/loss					
Resultat af finansielle poster	-1.816	-928	-911	925	-2.923
Net financials					
Årets resultat	-660	76.446	5.332	1.256	40.846
Profit/loss for the year					

Balancesum	313.995	238.398	284.354	264.176	207.981
Total assets					
Investering i materielle anlægsaktiver	16	57	0	19	11.239
Investment in property, plant and equipment					
Egenkapital	77.602	129.782	58.661	56.813	55.525
Equity					

Nøgletal

Financial ratios

Afkastningsgrad	-0,4 %	26,4 %	5,7 %	-0,6 %	35,5 %
Return on assets					
Likviditetsgrad	141,4 %	236,7 %	126,9 %	145,1 %	0,0 %
Current ratio					
Soliditetsgrad	24,5 %	48,2 %	18,6 %	21,5 %	26,7 %
Equity ratio					
Egenkapitalforrentning	0,4 %	74,1 %	-0,3 %	2,2 %	116,9 %
Return on equity					

Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede	8	8	6	6	6
Average number of employees					

Ledelsesberetning

Management's review

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 2017 udviser et underskud på 660 t.kr. mod et overskud på 76.446 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 77.602 t.kr.

Regnskabsåret har været præget af byggeriet af Bjerglandsbyen i Brønshøj, som i sommeren 2018 afsluttes og overdrages til Heimstaden. Ligeledes har vi i det forløbne år indgået aftale om byggeri og salg af projektet Havnehusene i Horsens til Heimstaden. Byggeriet består af 97 lejligheder på havnefronten, og byggeriet forventes afsluttet ultimo 2019. Projekteringen af projektet "Library Park" i Århus centrum, som vi gik ind i ultimo 2016 har ligeledes projekteringsmæssigt fyldt en del i 2017 og fortsætter ind i 2018. Forsinkelse i lokalplans-godkendelsen har skubbet byggestarten til sommeren 2018, og vi forventer at aflevere det færdige projekt i 2. kvartal 2020.

Der er fortsat stor aktivitet på det danske ejendomsmarked, og vi arbejder med flere konkrete projekter, som vi forventer at kunne igangsætte i løbet af 2018, hvilket gør, at vi ser positivt på selskabets aktivitet de kommende år.

Vi forventer, at vi i 2018 kommer ud med et positivt resultat. Projektet i Horsens er solgt på forward funding vilkår, hvorfor dette projekt vil påvirke selskabets likviditet positivt.

Den 18. december 2017 har RHB Development ApS tilbagekøbt nominelt 25.000 C-anparter med overtagelse pr. 1. januar 2018 til en samlet købesum på 23.319 t.kr. Efter overtagelsen udgør selskabets samlede ejerandel af egne kapitalandele 16,33 % med en tilhørende udbytteret på 20 %. Årsagen til erhvervelsen af egne kapitalandele er et ønske om ændring i ejerstrukturen for selskabet.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 2017 shows a loss of DKK 660 thousand against a profit of DKK 76,446 thousand last year, and the group's balance sheet at 31 December 2017 shows equity of DKK 77,602 thousand.

The construction of Bjerglandsbyen in Brønshøj, which will be completed in the summer of 2018 and handed over to Heimstaden, characterised the financial year. Moreover, we entered into an agreement on the construction and sale of Havnehusene in Horsens to Heimstaden. The construction includes 97 apartments at the waterfront and is expected to be completed at the end of 2019. The projecting of the project "Library Park" in Aarhus city centre, which we joined at the end of 2016, also took up a lot of our time in 2017 and will continue to do so in 2018. A delayed district plan approval has postponed the start-up of the construction until the summer of 2018, and we expect to hand over the project in Q2 2020.

There is still considerable activity on the Danish real estate market, and we are working on several specific projects, which we expect to launch during 2018, and therefore, we are confident about the Company's future activities.

We expect to report positive results of operation in 2018. The project in Horsens is sold on forward-funding terms, and will thus have a positive effect on the Company's liquidity upon handover.

On 18 December 2017, RHB Development ApS repurchased 25,000 C shares with takeover at 1 January 2018 at a total price of DKK 23,319 thousand. After takeover, the Company's portfolio of treasury shares totalled 16.33% with an associated dividend right of 20%. A desire to change the ownership structure was the reason for repurchasing the treasury shares.

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 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2017	2016	2017	2016
	Bruttofortjeneste/ bruttotab				
	Gross margin	5.597	75.038	1.784	-545
2	Personaleomkostninger				
	Staff costs	-6.617	-6.094	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-30	-18	0	0
	Resultat før finansielle poster				
	Profit/loss before net financials	-1.050	68.926	1.784	-545
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
	Income from investments in group entities	0	0	-1.298	32.797
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
	Income from investments in associates	1.702	26.756	507	32.943
	Finansielle indtægter				
	Financial income	75	104	0	34
	Finansielle omkostninger				
	Financial expenses	-1.891	-1.032	-203	-97
	Resultat før skat				
	Profit/loss before tax	-1.164	94.754	790	65.132
	Skat af årets resultat				
	Tax for the year	504	-18.308	-367	-3.035
	Årets resultat				
	Profit/loss for the year	-660	76.446	423	62.097
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Specification of the Group's results of operations:				
	Anpartshavere i RHB Development ApS				
	Shareholders in RHB Development ApS	410	62.089		
	Minoritetsinteresser				
	Non-controlling interests	-1.070	14.357		
		-660	76.446		



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2017	2016	2017	2016
	AKTIVER				
	ASSETS				
	Anlægsaktiver				
	Fixed assets				
3	Materielle anlægsaktiver				
	Property, plant and equipment				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38	52	0	0
	Other fixtures and fittings, tools and equipment				
		<u>38</u>	<u>52</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
4	Finansielle anlægsaktiver				
	Investments				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	235.393	126.856
	Investments in group entities, net asset value				
	Kapitalandele i associerede virksomheder	18.258	43.216	1.884	19.368
	Investments in associates, net asset value				
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.050	0	4	0
	Receivables from associates				
		<u>19.308</u>	<u>43.216</u>	<u>237.281</u>	<u>146.224</u>
	Anlægsaktiver i alt				
	Total fixed assets	<u>19.346</u>	<u>43.268</u>	<u>237.281</u>	<u>146.224</u>
	Omsætningsaktiver				
	Non-fixed assets				
5	Varebeholdninger				
	Inventories				
	Varer under fremstilling	209.512	77.201	0	0
	Work in progress				
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	25.000	25.000	0	0
	Finished goods and goods for resale				
		<u>234.512</u>	<u>102.201</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	transport	234.512	102.201	0	0
	to be carried forward				

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2017	2016	2017	2016
	transport brought forward	234.512	102.201	0	0
	Tilgodehavender Receivables				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	281	300	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	400	2.460	34.906	40.387
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder Receivables from associates	0	3.607	1.001	3.607
9	Udskudte skatteaktiver Deferred tax assets	3.553	3.660	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat Income taxes receivable	450	3	208	0
	Andre tilgodehavender Other receivables	5.628	5.490	0	860
6	Periodeafgrænsningsposter Deferred income	85	6	0	0
		<u>10.397</u>	<u>15.526</u>	<u>36.115</u>	<u>44.854</u>
	Likvide beholdninger Cash	<u>49.740</u>	<u>77.403</u>	<u>24.464</u>	<u>46.010</u>
	Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	<u>294.649</u>	<u>195.130</u>	<u>60.579</u>	<u>90.864</u>
	AKTIVER I ALT TOTAL ASSETS	<u>313.995</u>	<u>238.398</u>	<u>297.860</u>	<u>237.088</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2017	2016	2017	2016
	PASSIVER				
	EQUITY AND LIABILITIES				
	Egenkapital				
	Equity				
7	Selskabskapital	153	153	153	153
	Share capital				
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	308	12.884	25.003	80.030
	Net revaluation reserve according to the equity method				
	Overført resultat	75.474	101.807	52.544	36.413
	Retained earnings				
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000	0	1.000	0
	Dividend proposed for the year				
	Anpartshavere i RHB Development ApS' andel af egenkapital	76.935	114.844	78.700	116.596
	Shareholder in RHB Development ApS' share of equity				
	Minoritets-interesser	667	14.938	0	0
	Non-controlling interests				
	Egenkapital i alt	77.602	129.782	78.700	116.596
	Total equity				
	Hensatte forpligtelser				
	Provisions				
9	Udskudt skat	9.549	5.946	0	0
	Deferred tax				
	Andre hensatte forpligtelser	2.000	3.000	0	0
	Other provisions				
4	Hensættelse vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	308	620
	Provision, investments in group entities				
10	Hensatte forpligtelser i alt	11.549	8.946	308	620
	Total provisions				
	Gældsforpligtelser				
	Liabilities other than provisions				
8	Langfristede gældsforpligtelser				
	Non-current liabilities other than provisions				
	Gæld til realkreditinstitutter	14.547	15.333	0	0
	Mortgage debt				
	Anden gæld	1.904	1.904	0	0
	Other payables				
		16.451	17.237	0	0
transport	to be carried forward	16.451	17.237	0	0

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2017	2016	2017	2016
	transport brought forward	16.451	17.237	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions				
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Current portion of long-term liabilities	805	793	0	0
	Gæld til banker Bank debt	154.977	44.298	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	16.191	11.964	104	1.449
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	0	0	190.763	110.000
	Skyldig selskabskat Income taxes payable	0	15.026	575	3.028
	Anden gæld Other payables	36.420	10.352	27.410	5.395
		<u>208.393</u>	<u>82.433</u>	<u>218.852</u>	<u>119.872</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>224.844</u>	<u>99.670</u>	<u>218.852</u>	<u>119.872</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>313.995</u>	<u>238.398</u>	<u>297.860</u>	<u>237.088</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 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

		Koncern Group						
Note	DKK'000	Selskabskapital Share capital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte for regnskabsåret Dividend proposed for the year	I alt Total	Minoritets- interesser Non-controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
	Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016	153	520	52.082	0	52.755	5.906	58.661
	Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	12.364	49.725	0	62.089	14.357	76.446
	Udbytte Dividend	0	0	0	0	0	-5.325	-5.325
	Egenkapital 1. januar 2017 Equity at 1 January 2017	153	12.884	101.807	0	114.844	14.938	129.782
	Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-12.576	11.986	1.000	410	-1.070	-660
	Køb af egne kapitalandele Purchase of treasury shares	0	0	-23.319	0	-23.319	0	-23.319
	Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	-15.000	0	-15.000	-13.201	-28.201
	Egenkapital 31. december 2017 Equity at 31 December 2017	153	308	75.474	1.000	76.935	667	77.602



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse (fortsat)

Statement of changes in equity (continued)

		Modervirksomhed Parent company			
		Reserve for nettoopskrivning og efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte for regnskabsåret Dividend proposed for the year	I alt Total
Selskabskapital Share capital	153	80.030	36.413	0	116.596
	0	-55.027	54.450	1.000	423
	0	0	-23.319	0	-23.319
	0	0	-15.000	0	-15.000
	153	25.003	52.544	1.000	78.700

Note
DKK'000

Egenkapital 1. januar 2017
Equity at 1 January 2017

14 Overført via resultatdisponering
Transfer, see "Appropriation of profit/loss"
Køb af egne kapitalandele
Purchase of treasury shares
Udloddet udbytte
Dividend distributed

Egenkapital 31. december 2017
Equity at 31 December 2017

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Pengestrømsopgørelse

Cash flow statement

Note	DKK'000	Koncern Group	
		2017	2016
	Årets resultat Profit/loss for the year	-660	76.446
15	Reguleringer Adjustments	-1.222	-2.095
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital	-1.882	74.351
16	Ændring i driftskapital Changes in working capital	-117.154	95.419
	Pengestrømme fra primær drift Cash generated from operations (operating activities)	-119.036	169.770
	Renteindbetalinger m.v. Interest received, etc.	75	104
	Renteudbetalinger m.v. Interest paid, etc.	-1.891	-1.032
	Betalt selskabsskat Corporation taxes paid	-15.023	-4.393
	Pengestrømme fra driftsaktivitet Cash flows from operating activities	-135.875	164.449
	Køb af materielle anlægsaktiver Additions of property, plant and equipment	16	57
	Nedsat selskabskapital, Sunset Bay	8.698	0
	Køb af virksomheder Acquisition of enterprises	0	-30.127
	Salg af virksomheder Disposals of enterprises	0	34.634
	Modtagne udbytter fra associerede virksomheder Dividend received from associates	18.000	0
	Pengestrømme til investeringsaktivitet Cash flows to investing activities	26.714	4.564
	Udbetalt udbytte Dividends distributed	-15.000	0
	Betalt udbytte Dividends paid	-14.250	-5.325
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter Repayments, debt to credit institutions	-774	-1.047
	Kontant kapitalforhøjelse Cash capital increase	1.050	0
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet Cash flows from financing activities	-28.974	-6.372
	Årets pengestrøm Net cash flow	-138.135	162.641
	Likvider 1. januar Cash and cash equivalents at 1 January	33.105	-129.536
17	Likvider 31. december Cash and cash equivalents at 31 December	-105.030	33.105

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for RHB Development ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK'000).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

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 andel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel. Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion.

The annual report of RHB Development ApS for 2017 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK'000).

Consolidated financial statements

Control

The consolidated financial statements comprise the Parent Company and subsidiaries controlled by the Parent Company.

Control means a parent company's power to direct a subsidiary's financial and operating policy decisions. Besides the above power, the parent company should also be able to yield a return from its investment.

In assessing if the parent company controls an entity, de facto control is taken into consideration as well.

The existence of potential voting rights which may currently be exercised or converted into additional voting rights is considered when assessing if an entity can become empowered to direct another entity's financial and operating decisions.

Non-controlling interests

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

In the former scenario, goodwill relating to the non-controlling interests' share of the acquiree is thus recognised, whereas, in the latter scenario, goodwill relating to the non-controlling interests' share is not recognised. The measurement scenario is decided transaction by transaction.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Eksterne virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. nedenfor.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives lineært i resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest. Goodwill og dagsværdireguleringer i forbindelse med overtagelse af en udenlandsk enhed med en anden funktional valuta end koncernens præsentationsvaluta behandles som aktiver og forpligtelser tilhørende den udenlandske enhed og omregnes ved første indregning til den udenlandske enheds funktionelle valuta med transaktionsdagens valutakurs.

External business combinations

Recently acquired entities are recognised in the consolidated financial statements from the date of acquisition. Entities sold or otherwise disposed of are recognised up to the date of disposal. Comparative figures are not restated to reflect newly acquired entities. Discontinued operations are presented separately, see below.

The date of acquisition is the date when the group actually obtains control of the acquiree.

The acquisition method is applied to the acquisition of new entities of which the group obtains control. The acquirees' identifiable assets, liabilities and contingent liabilities are measured at fair value at the date of acquisition. Identifiable intangible assets are recognised if they are separable or arise from a contractual right. Deferred tax related to the revaluations is recognised.

Positive differences (goodwill) between, on the one hand, the consideration for the acquiree, the value of non-controlling interests in the acquired entity and the fair value of any previously acquired equity investments and, on the other hand, the fair value of the assets, liabilities and contingent liabilities acquired are recognised as goodwill under "Intangible assets". Goodwill is amortised on a straight-line basis in the income statement based on an individual assessment of the economic life of the asset.

Negative differences (negative goodwill) are recognised in the income statement at the date of acquisition.

Upon acquisition, goodwill is allocated to the cash-generating units, which subsequently form the basis for impairment testing. Goodwill and fair value adjustments in connection with the acquisition of a foreign entity with a functional currency different from the presentation currency used in the consolidated financial statements are accounted for as assets and liabilities belonging to the foreign entity and are, on initial recognition, translated into the foreign entity's functional currency using the exchange rate at the transaction date.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende reguleringer af betingede købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, afholdt i forbindelse med virksomhedskøb, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte værdier. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser ikke var korrekt ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter indregnes eventuelle korrektioner som fejl.

Ved afhændelse af dattervirksomheder, hvor den bestemmende indflydelse tabes, opgøres fortjeneste eller tab som forskellen mellem salgssummen med fradrag af salgskostninger på den ene side og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på den anden side.

The consideration paid for an entity consists of the fair value of the agreed consideration in the form of assets transferred, liabilities assumed and equity instruments issued. If part of the consideration is contingent on future events or compliance with agreed terms, such part of the consideration is recognised at fair value at the date of acquisition. Subsequent adjustments of contingent considerations are recognised in the income statement.

Expenses incurred to acquire entities are recognised in the income statement in the year in which they are incurred.

Where, at the date of acquisition, the identification or measurement of acquired assets, liabilities or contingent liabilities or the determination of the consideration is associated with uncertainty, initial recognition will take place on the basis of provisional amounts. If it turns out subsequently that the identification or measurement of the consideration transferred, acquired assets, liabilities or contingent liabilities was incorrect on initial recognition, the statement will be adjusted retrospectively, including goodwill, until 12 months after the acquisition, and comparative figures will be restated. Hereafter, any adjustments are recognised as misstatements.

Gains or losses from disposal of subsidiaries which result in loss of control are calculated as the difference between, on the one hand, the fair value of the selling price less selling expenses and, on the other hand, the carrying amount of net assets.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 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 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 eksisterne 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 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 revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I koncernens resultatopgørelse indregnes resultatandele efter skat i associerede virksomheder efter eliminering af en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Income from investments in subsidiaries and associates

A proportionate share of the underlying entities' profit/loss after tax is recognised in the income statement according to the equity method. Shares of profit/loss after tax in subsidiaries and associates are presented as separate line items in the income statement. Full elimination of intra-group gains/losses is made for equity investments in subsidiaries. Only proportionate elimination of intra-group gains/losses is made for equity investments in associates.

Shares of profit/loss after tax in associates are recognised in the consolidated income statement after elimination of a proportionate share of unrealised intra-group gains/losses.

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.

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 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 administrationssselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationssselskabet.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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 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.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

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 beslittede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

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.

On initial recognition, equity investments in subsidiaries and associates are measured at cost, i.e. plus transaction costs. The cost is allocated in accordance with the acquisition method; see the accounting policies regarding business combinations.

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.

Identified increases in value and goodwill, if any, compared to the underlying entity's net asset value are amortised in accordance with the accounting policies for the assets and liabilities to which they can be attributed. Negative goodwill is recognised in the income statement.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Dividend received is deducted from the carrying amount.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Equity investments in subsidiaries and associates measured at net asset value are subject to impairment test requirements if there is any indication of impairment.

Varebeholdninger

Inventories

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.

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.

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

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.

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

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

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

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.

Tilgodehavender

Receivables

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.

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.

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.

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.



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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.

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer af egne kapitalandele indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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.

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.

Equity

Treasury shares

Purchases and sales of treasury shares are taken directly to equity under "Retained earnings".

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".

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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 balance-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 acontoskatte.

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 udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

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.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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.

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.

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.

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 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Nøgletal

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

Financial ratios

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

Afkastningsgrad Return on assets	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$	$\frac{\text{Profit/loss from operating activities} \times 100}{\text{Average assets}}$
Likviditetsgrad Current ratio	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$	$\frac{\text{Current assets} \times 100}{\text{Current liabilities}}$
Soliditetsgrad Equity ratio	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$	$\frac{\text{Equity excl. non-controlling interests, year-end} \times 100}{\text{Total equity and liabilities, year-end}}$
Egenkapitalforrentning Return on equity	$\frac{\text{Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.}}$	$\frac{\text{Profit/loss for the year excl. non-controlling interests} \times 100}{\text{Average equity excl. non-controlling interests}}$

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2017	2016	2017	2016
2 Personaleomkostninger				
Staff costs				
Lønninger	5.454	5.056	0	0
Wages/salaries				
Pensioner	708	613	0	0
Pensions				
Andre omkostninger til social sikring	51	56	0	0
Other social security costs				
Andre personaleomkostninger	404	369	0	0
Other staff costs				
	<u>6.617</u>	<u>6.094</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	8	8	0	0
Average number of full-time employees				

Koncern Group

Vederlag til koncernens samlede ledelse udgør 1.043 t.kr. (2016: 1.212 t.kr) og indbefatter honorar til bestyrelse samt direktion.

Remuneration to group management totals DKK 1,043 thousand (2016: DKK 1,212 thousand) and includes fees to members of the Board of Directors and Executive Board.

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 (2016: DKK 0).

Modervirksomheden har ingen ansatte.

The Parent Company has no employees.



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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 2017 Cost at 1 January 2017	141
Tilgang i årets løb Additions in the year	16
Kostpris 31. december 2017 Cost at 31 December 2017	157
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 Impairment losses and depreciation at 1 January 2017	89
Årets afskrivninger Amortisation/depreciation in the year	30
Af- og nedskrivninger 31. december 2017 Impairment losses and depreciation at 31 December 2017	119
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 Carrying amount at 31 December 2017	38

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

4 Finansielle anlægsaktiver
Investments

	Koncern			I alt Total
	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	
DKK'000				
Kostpris 1. januar 2017 Cost at 1 January 2017	0	30.332	244	30.576
Tilgang i årets løb Additions in the year	15.800	0	1.056	16.856
Afgang i årets løb Disposals in the year	0	-8.698	0	-8.698
Kostpris 31. december 2017 Cost at 31 December 2017	15.800	21.634	1.300	38.734
Værdireguleringer 1. januar 2017 Value adjustments at 1 January 2017	0	12.884	-244	12.640
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	-18.000	0	-18.000
Andel af årets resultat Share of the profit/loss for the year	0	1.711	0	1.711
Andre reguleringer Other adjustments, investments	-15.800	29	0	-15.771
Nedskrivning Impairment losses	0	0	-6	-6
Værdireguleringer 31. december 2017 Value adjustments at 31 December 2017	-15.800	-3.376	-250	-19.426
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 Carrying amount at 31 December 2017	0	18.258	1.050	19.308

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

4 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Investments (continued)

Koncern

Group

Navn Name	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK'000	Resultat Profit/loss DKK'000
Dattervirksomheder				
Subsidiaries				
RHB Entreprise ApS	Aarup, Danmark	100,00 %	-308	-762
Notabenus A/S under frivillig likvidation	Aarup, Danmark	100,00 %	75.549	19
RHB Fortkaj A/S	Aarup, Danmark	70,00 %	1.017	-779
RHB Tomatvej A/S	Aarup, Danmark	70,00 %	41	-2.573
Hovedstadens Ejendomsselskab 2014 A/S	Aarup, Danmark	70,00 %	1.172	-213
Bjerglandsbyen ApS	Aarup, Danmark	100,00 %	-3.703	-384
RHB International ApS	Aarup, Danmark	100,00 %	-5.319	1.230
KJ Entreprise A/S	Aarup, Danmark	100,00 %	589	-11
K.J. Ejendomsinvest A/S	Aarup, Danmark	100,00 %	110.291	4
Hedehusene Ejendomme ApS	Aarup, Danmark	100,00 %	-2.166	-13
K.J. Invest A/S under frivillig likvidation	Aarup, Danmark	100,00 %	771	105
KJ Park Allé A/S	Aarup, Danmark	100,00 %	5.730	271
RHB ApS	Aarup, Danmark	100,00 %	12.524	1.191
Vermlandsgade 34-36 ApS	Aarup, Danmark	100,00 %	288	-14
Østerbrogade A/S under frivillig likvidation	Aarup, Danmark	100,00 %	129	-3

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 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	50,00 %	1.171	-5		
Münstervej 39, Strib ApS	Aarup, Danmark	50,00 %	-251	-5		
Teglholmen II ApS	København, Danmark	40,00 %	3.247	1.294		
La Cala Hill Club Holding 2 ApS	Aarup, Danmark	40,00 %	9.084	1.079		
La Cala Hill Club Holding 3 ApS	Aarup, Danmark	15,00 %	9.084	1.079		
La Cala Hill Club ApS	Aarup, Danmark	38,75 %	36.446	4.375		
Sunset Bay Living, S.L.	Malaga, Spanien	46,73 %	4.850	-1.067		
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 2017 Cost at 1 January 2017			65.990	205	244	66.439
Tilgang i årets løb Additions in the year			146.079	0	10	146.089
Kostpris 31. december 2017 Cost at 31 December 2017			212.069	205	254	212.528
Værdireguleringer 1. januar 2017 Value adjustments at 1 January 2017			60.866	19.163	-244	79.785
Udloddet udbytte Dividend distributed			-34.750	-18.000	0	-52.750
Andel af årets resultat Share of the profit/loss for the year			-862	513	0	-349
Andre reguleringer Other adjustments, investments			-1.528	3	0	-1.525
Årets opskrivninger Revaluations for the year			0	0	-6	-6
Regulering koncernintern avance Reversal of prior year revaluations			-402	0	0	-402
Værdireguleringer 31. december 2017 Value adjustments at 31 December 2017			23.324	1.679	-250	24.753
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 Carrying amount at 31 December 2017			235.393	1.884	4	237.281

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Varebeholdninger Inventories

Koncern Group

I kostprisen for varebeholdninger indgår renteomkostninger med i alt 4.991 t.kr. Renteomkostninger vedrører finansiering af opførelsen af ejendomme til brug for videresalg.

The cost of inventories includes interest expenses totalling DKK 4,991 thousand, which relate to borrowings to finance the construction of properties for resale.

6 Periodeafgrænsningsposter Deferred income

Koncern Group

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

Prepayments include accrual of expenses relating to subsequent financial years.

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

Modervirksomhed Parent company	
2017	2016
153	153
153	153

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	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo Opening balance	153	153	153	125	125
Kapitalnedsættelse Capital reduction	0	0	0	28	0
	153	153	153	153	125

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 11.568 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 11,568 thousand falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2017	2016	2017	2016
DKK'000				
9 Udskudt skat				
Deferred tax				
Udskudt skat 1. januar	2.286	-4.520	0	0
Deferred tax at 1 January				
Indregnet i resultatopgørelsen	-53	1.894	0	0
Income statement				
Indregnet ved virksomhedsovertagelse	3.763	4.912	0	0
Corporate acquisition				
Udskudt skat 31. december	5.996	2.286	0	0
Deferred tax at 31 December				

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Analysis of the deferred tax

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2017	2016	2017	2016
DKK'000				
Udskudte skatteaktiver	-3.553	-3.660	0	0
Deferred tax assets				
Udskudte skatteforpligtelser	9.549	5.946	0	0
Deferred tax liabilities				
	5.996	2.286	0	0

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 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 2018, 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 2018, 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 12 måneder og en samlet leasingforpligtelse pr. 31. december 2017 på 416 t.kr.

The Group has entered into an agreement on the lease of operating equipment with remaining lives of up to 12 months and total lease liabilities of DKK 416 thousand at 31 December 2017.

Koncernen har indgået aftale om leje af lokaler med uopsigelighed på 18 måneder. Den samlede forpligtelse pr. 31. december 2017 udgør 227 t.kr.

The Group has entered into an agreement for rent of premises with 18 months' notice of termination. Total liabilities of DKK 227 thousand at 31 December 2017.

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

The Group 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 Companies 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 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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 associates' 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.

12 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Koncern

Group

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 15.351 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 15,351 thousand. The carrying amount of the assets provided as security totals DKK 25 million.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 44.780 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 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 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.



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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

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

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

<u>Modervirksomhed</u> Parent	<u>Hjemsted</u> Domicile	<u>Rekvirering af modervirksom-</u> <u>hedens koncernregnskab</u> Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Baun Helios Holding ApS	Aarup, Danmark	Erhvervsstyrelsen

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Transaktioner med nærtstående parter
Related party transactions

DKK'000	2017	2016
Koncern		
Group		
Tilgodehavende, Baun Helios Holding ApS Receivables from ...	400	2.460
Tilgodehavende, SunSet Bay Living S.L. Receivables from ...	0	2.607
Tilgodehavende, Artillerivej 96-100 ApS Receivables from ...	1.000	1.000
Tilgodehavende, Münstervej 39, Strib ApS Receivables from ...	254	244
	0	92
Modervirksomhed		
Parent Company		
Tilgodehavende, RHB International ApS Receivables from ...	22.000	30.615
Tilgodehavende, Bjerglandsbyen ApS Receivables from ...	6.500	13.800
Tilgodehavende, KJ Park Allé A/S Receivables from ...	6.250	10
Tilgodehavende, Hedehusene Ejendomme ApS Receivables from ...	400	0
Tilgodehavende, RHB Fortkaj A/S Receivables from ...	2.250	0
Tilgodehavende, RHB Tomatvej A/S Receivables from ...	2.750	0
Tilgodehavende, Hovedstadens Ejendomsselskab 2014 A/S Receivables from ...	75	0
Tilgodehavende, Baun Helios ApS Receivables from ...	400	0
Gæld til RHB ApS Payables to ...	1.513	0
Gæld til RHB Fortkaj A/S Payables to ...	0	60.000
Gæld til K.J. Ejendomsinvest A/S Payables to...	110.000	50.000
Gæld til RHB Fortkaj A/S Payables to ...	0	60.000
Gæld til Notabenus A/S Payables to...	79.250	0
Viderefaktureret byggeledelse til RHB Tomatvej A/S Billed construction management to RHB Tomatvej A/S	2.200	0
Viderefaktureret byggeledelse til Bjerglandsbyen ApS Billed construction management to Bjerglandsbyen ApS	0	920
Modtaget udbytte fra RHB Tomatvej A/S Received dividend from RHB Tomatvej A/S	0	12.425
Modtaget udbytte fra RHB Fortkaj A/S Received dividend from RHB Fortkaj A/S	33.250	0
Modtaget udbytte fra K.J. Invest A/S Received dividend from K.J. Invest A/S	1.500	0

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

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

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

All transactions have been carried out on an arm's length basis.



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Af det samlede tilgodehavende hos RHB International ApS er der hensat 5.319 t.kr. til tab.

Af det samlede tilgodehavende hos Münstervej 39, Strib ApS, er der hensat 250 t.kr. til tab.

Af det samlede tilgodehavende hos Hedehusene Ejendomme ApS, er der hensat 400 t.kr. til tab.

Of total receivables from RHB International ApS, a provision of DKK 5,319 thousand has been made for bad debts.

Of total receivables from Münstervej 39, Strib ApS, a provision of DKK 250 thousand has been made for bad debts.

Of total receivables from Hedehusene Ejendomme ApS, a provision of DKK 400 thousand has been made for bad debts.

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	Aarup, Danmark	Erhvervsstyrelsen

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Modervirksomhed Parent company	
	2017	2016
14 Resultatdisponering		
Appropriation of profit/loss		
Forslag til resultatdisponering		
Recommended appropriation of profit/loss		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000	0
Proposed dividend recognised under equity		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-55.027	46.137
Net revaluation reserve according to the equity method		
Overført resultat	54.450	15.960
Retained earnings		
	<u>423</u>	<u>62.097</u>
	Koncern Group	
	2017	2016
15 Reguleringer		
Adjustments		
Af- og nedskrivninger	30	18
Amortisation/depreciation and impairment losses		
Hensatte forpligtelser	-1.000	2.000
Provisions		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.702	-26.756
Income from investments in associates		
Finansielle omkostninger	1.816	928
Financial expenses		
Skat af årets resultat	-296	18.308
Tax for the year		
Øvrige reguleringer	-70	3.407
Other adjustments		
	<u>-1.222</u>	<u>-2.095</u>
16 Ændring i driftskapital		
Changes in working capital		
Ændring i varebeholdninger	-128.546	127.581
Change in inventories		
Ændring i tilgodehavender	4.419	-4.524
Change in receivables		
Ændring i leverandørgæld m.v.	4.225	-8.226
Change in trade and other payables		
Andre ændringer i driftskapital	2.748	-19.412
Other changes in working capital		
	<u>-117.154</u>	<u>95.419</u>
17 Likvider, ultimo		
Cash and cash equivalents at year-end		
Likvide beholdninger ifølge balancen	49.740	77.403
Cash according to the balance sheet		
Kortfristet gæld til banker	-154.977	-44.298
Short-term debt to banks		
	<u>-105.237</u>	<u>33.105</u>