

Proark Group ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 33 87 52 23

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.06.18

Jes Venggaard
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 30

Selskabet

Proark Group ApS
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Hjemsted: København
CVR-nr.: 33 87 52 23
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Michael Kaa Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Danish Ejendomsinvest
ApS, København
Proark Ejendomme Invest ApS, København
Proark Invest ApS, København
Proark Finans ApS, København
A.K.M Invest Holding ApS, København

Proark Group ApS

Tilknyttede virksomheder¹

Danish Ejendomsinvest, 100%
 Holding 3.3.1975 ApS, 100%
 Ejendomsselskabet Odin A/S, 100%
 ApS Proark Fonde, 100%
 Proark Golf Kildebjerg Ry A/S, 100%
 Proark Energy A/S, 100%
 Proark Ejendomme Invest ApS, 100%
 Proark Ejendomme Holding A/S, 100%
 Proark Ejendomme ApS, 100%
 Proark Invest ApS, 100%
 Proark Finans ApS, 100%
 Proark I Investment B.V., Holland, 100%
 MR af 2013 ApS, 100%
 ApS kompl. Gyrovej I, Skive, 100%
 I/S Langelinie, 68%
 K/S Gyrovej I, Skive, 100%
 H.P. Ejendomme A/S, 100%
 Ejendomsselskabet Lilleøbakken 7 og 8, Korsør ApS, 100%
 K/S Lillebakken, Korsør, 100%
 I/S Korsør, 100%
 ApS kompl. Lillebakken 7, Korsør, 100%
 MMA Finans ApS, 100%
 A.K.M. Invest Holding Aps, 100%
 A.K.M. Invest ApS, 100%
 EI Ejendomme A/S, 82%
 Nordic Hardware A/S, 82%
 Nordic Hardware SWE Holding I AB², 82%
 Nordic Hardware SWE Holding II AB², 82%
 Nordic Hardware FIN Holding Oy², 82%
 Nordic Hardware FIN Oy², 82%
 Nordic Hardware SWE Retail AB², 82%
 Jernbanevej (EI EJD) ApS, 82%
 K/S Jernbanevej, 82%
 ApS kompl. Jernbanevej, Lyngby, 82%
 Filmbyen (EI EJD) ApS, 82%
 K/S Filmbyen, 82%

ApS kompl. Filmbyen, 82%

Søborg Butikstorv (EI EJD) ApS, 82%
 K/S Søborg Butikstorv 1998, 82%
 ApS kompl. Søborg Butikstorv, 82%
 Olof Palmes Allé (EI EJD) ApS, 82%
 K/S Olof Palmes Allé, 82%
 ApS kompl. Olof Palmes Allé, 82%
 Vejle Bycenter (EI EJD) ApS, 82%
 K/S AKM Invest II, 100%
 ApS kompl. A.K.M. Invest II, 100 %

Associerede virksomheder

Foreningen European Retail, 6,21%
 Bellakvarter A/S, 0,9%
 BCHG Holding A/S, 0,9%
 Ejendomsanpartsselskabet Valby Torvene Bc
 K/S Surbiton, 40%
 Aps kompl. Surbiton, 40%
 K/S Algade, Roskilde, 15%
 K/S Stenløse Center, 2000, Stenløse, 5%
 K/S Amager Torv 4-8, 25%
 ApS Kompl. Amager Torv 4-8, 25%
 ApS Kompl. Algade, Roskilde, 15%
 ApS kompl. Stenløse Center 2000, Stenløse, 5%
 ApS Kompl. Holbæk Butikspark, 25%
 K/S Sct. Mathias Gade 29, 5%
 K/S Slotshotellet Aalborg, 36%
 ApS kompl. Slotshotellet Aalborg, 36%
 ApS kompl. Sct. Mathias 29, 5%
 ApS kompl. Veenendaal, 10%
 K/S Holbæk Butikspark, 25%
 K/S Veenendaal, 10%
 Noitsa ApS, 7,4%
 ApS Tammerfors Butiksceneter, Finland, 10%
 ApS kompl. Perlegade, Sønderborg, 50%
 ASX 9447 ApS, 50%
 K/S Tammarfors Butiksceneter, Finland, 10%

¹ Alle selskaber er beliggende i DK, med undtagelse af Nordic Hardware SWE Holding I, II og Retail, beliggende i Sverige samt FIN Oy og Holding Oy, beliggende i Finland

² Er ikke medtaget i konsolideringen, da koncernen ikke har bestemmende indflydelse

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Proark Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 25. juni 2018

Direktionen

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Proark Group ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Proark Group ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Søborg, den 25. juni 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2017	2016
---------------	------	------

Resultat

Lejeindtægter	28.395	35.886
Resultat af primær drift	30.345	-14.859
Finansielle poster i alt	97.710	195
Årets resultat	116.329	-26.308

Balance

Samlede aktiver	601.149	657.333
Egenkapital	-260.697	-374.712

Nøgletal

	2017	2016
--	------	------

Rentabilitet

Bruttomargin	64%	61%
--------------	-----	-----

Soliditet

Egenkapitalandel	-43%	-57%
------------------	------	------

Definitioner af nøgletal

Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Proark Group ApS koncernens hovedaktivitet består af investering i og udlejning af erhvervsejendomme med fokus på danske ejendomme. Moderselskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2017 ligger i niveauet 6,0% - 9,0%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på t.DKK 116.329 mod t.DKK -26.308 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på t.DKK -260.697.

Resultatet er positivt påvirket af engangsindtægt indregnet under finansielle indtægter.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Koncernens negative EK er reduceret og forholdet mellem EK og balancesum (soliditeten) er forbedret.

Koncernledelsen har løbende været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om aftaler vedrørende finansieringsvilkår. I løbet af 2017 og primo 2018 er der nået enighed og indgået aftaler med alle koncernens eksterne finansieringskilder som reducerer den finansielle risiko, da de finansielle samarbejdspartnere kan ikke kalde deres engagementer i utide. Dermed er der skabt øget sikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2018.

Forventet udvikling

Der forventes et uændret resultat i 2018, samtidig med at det forventes at soliditeten forbedres.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK	
	Lejeindtægter	28.395	35.886	0	0
	Andre driftsindtægter	1.201	649	11	0
	Ejendomsomkostninger	-1.937	-2.495	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-9.575	-12.040	-374	-132
	Bruttoresultat	18.084	22.000	-363	-132
2	Personaleomkostninger	-100	-100	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	17.984	21.900	-363	-132
	Resultat før dagsværdireguleringer	17.984	21.900	-363	-132
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.361	-36.759	0	0
	Resultat af primær drift	30.345	-14.859	-363	-132
	Andre driftsomkostninger	-1.608	-4.939	0	0
	Resultat før finansielle poster	28.737	-19.798	-363	-132
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.015	10.742	0	4.217
3	Andre finansielle indtægter	156.057	45.930	3.811	3.495
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-35.757	-8.883	-1.146	-2.744
4	Andre finansielle omkostninger	-29.605	-47.594	-123	-312
	Resultat før skat	126.447	-19.603	2.179	4.524
5	Skat af årets resultat	-10.118	-6.705	6.306	6.563
	Årets resultat	116.329	-26.308	8.485	11.087

Forslag til resultatdisponering

	Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	1.674	305	0	0
	Overført resultat	114.655	-26.613	8.485	11.087
	I alt	116.329	-26.308	8.485	11.087

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
Note					
	Investeringsejendomme	341.269	387.919	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	341.269	387.919	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	150	150
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	18.489	9.590
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	42.478	34.961	0	0
8	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	111	0	0	0
8	Andre tilgodehavender	195.258	201.807	5.471	5.186
	Finansielle anlægsaktiver i alt	237.847	236.768	24.110	14.926
	Anlægsaktiver i alt	579.116	624.687	24.110	14.926
	Andre tilgodehavender	8.494	14.843	0	50
9	Periodeafgrænsningsposter	287	138	107	0
	Tilgodehavender i alt	8.781	14.981	107	50
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.445	9.345	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	5.445	9.345	0	0
	Likvide beholdninger	7.807	8.320	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	22.033	32.646	107	50
	Aktiver i alt	601.149	657.333	24.217	14.976

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
PASSIVER					
Note					
	Selskabskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
	Overført resultat	-267.353	-380.250	19.090	10.605
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	-266.353	-379.250	20.090	11.605
10	Minoritetsinteresser	5.656	4.538	0	0
	Egenkapital i alt	-260.697	-374.712	20.090	11.605
	Hensættelser til udskudt skat	31.018	25.429	0	0
11	Andre hensatte forpligtelser	1.122	100	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	32.140	25.529	0	0
12	Gæld til realkreditinstitutter	284.538	327.405	0	0
12	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.504	1.703
12	Deposita	9.580	10.238	0	0
12	Anden gæld	461.998	462.585	628	200
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	756.116	800.228	2.132	1.903
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15.946	7.212	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	48.178	173.929	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.243	2.481	0	0
	Selskabsskat	0	382	0	0
	Anden gæld	6.390	19.776	1.995	1.468
13	Periodeafgrænsningsposter	1.833	2.508	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	73.590	206.288	1.995	1.468
	Gældsforpligtelser i alt	829.706	1.006.516	4.127	3.371
	Passiver i alt	601.149	657.333	24.217	14.976
14	Eventualforpligtelser				
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:				
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	1.000	-345.660	4.233	-340.427
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-7.978	0	-7.978
Forslag til resultatdisponering	0	-26.612	305	-26.307
Saldo pr. 31.12.16	1.000	-380.250	4.538	-374.712
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	1.000	-380.250	4.538	-374.712
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-2.314	0	-2.314
Overførsler til/fra andre reserver	0	556	-556	0
Forslag til resultatdisponering	0	114.655	1.674	116.329
Saldo pr. 31.12.17	1.000	-267.353	5.656	-260.697
Modervirksomhed:				
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	1.000	-482	0	518
Forslag til resultatdisponering	0	11.087	0	11.087
Saldo pr. 31.12.16	1.000	10.605	0	11.605
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	1.000	10.605	0	11.605
Forslag til resultatdisponering	0	8.485	0	8.485
Saldo pr. 31.12.17	1.000	19.090	0	20.090

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2017	2016
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	35.757	8.883
Tilbageførsel af nedskrivninger på finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	1.850	0
Kursgevinst på koncernfordringer	Finansielle indtægter	-122.718	0
I alt		-85.111	8.883

2. Personaleomkostninger

Lønninger	100	100	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0	0	0

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	815	751
Øvrige finansielle indtægter	156.057	45.930	2.996	2.744
I alt	156.057	45.930	3.811	3.495

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	8	17
Øvrige finansielle omkostninger i alt	29.605	47.594	115	295
I alt	29.605	47.594	123	312

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	382	0	0
Årets regulering af udskudt skat	13.619	13.946	-2.805	1.060
Regulering af skat fra tidligere år	-3.501	-7.623	-3.501	-7.623
I alt	10.118	6.705	-6.306	-6.563

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.17	326.022
Afgang i året	-24.288
Kostpris pr. 31.12.17	301.734
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	61.897
Dagsværdireguleringer i året	12.361
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-34.723
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	39.535
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	341.269

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for koncernens investeringsejendomme.

Koncernen har 9 investeringsejendomme, de 8 er beliggende i Danmark og 1 er beliggende i England. Investeringsejendommene udlejes til erhverv, herunder både kontor, hotel og øvrige erhverv.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

De på balancedagen indgåede lejekontrakter indgår i de budgetterede lejeindtægter med den i lejekontrakten fastsatte leje. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

7. Kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i til- nyttede virksom- heder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.17	0	34.961
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	7.015
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-1.114
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	594
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	1.022
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	1.616
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	42.478
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.17	150	0
Kostpris pr. 31.12.17	150	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	150	0

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.17	0	0	201.807
Tilgang i året	0	111	0
Afgang i året	0	0	-6.549
Kostpris pr. 31.12.17	0	111	195.258
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.17	15.899	0	5.186
Tilgang i året	2.590	0	285
Kostpris pr. 31.12.17	18.489	0	5.471

9. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	107	0	107	0
Andre periodeafgrænsningsposter	180	138	0	0
I alt	287	138	107	0

10. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	4.538	4.233	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	-556	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	1.674	305	0	0
I alt	5.656	4.538	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK

11. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	1.022	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	100	100	0	0
I alt	1.122	100	0	0

12. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
---------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	8.669	239.444	293.207	334.424
Deposita	2.879	8.572	12.459	10.431
Anden gæld	4.398	0	466.396	462.585
I alt	15.946	248.016	772.062	807.440

Modervirksomhed:

Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.504	1.703
Anden gæld	0	0	628	200
I alt	0	0	2.132	1.903

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	1.833	2.508	0	0
---------------------------	-------	-------	---	---

14. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet kaution stillet selvskylderkaution overfor 3. mand for maksimalt DKK 5. mio.

Andre eventualforpligtelser

Som kommanditist i en række kommanditselskaber hæfter koncernen for resthæftelsesforpligtelser, der pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 37.661. Resthæftelser, der er kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet eller forventes kaldt, er indregnet i balancen.

Modervirksomheden:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter] for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 293.444 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 341.269.

Til sikkerhed for 3. mands bankgæld har koncernen givet pant i gældsbrev på t.DKK 13.724.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabets ledelse har for 2017 valgt at aflægge et frivillig koncernregnskab. Der er udarbejdet konsolidering for 2017 og 2016.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

KONCERNREGNSKAB

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

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

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

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

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Investeringsejendommen i den overtagne virksomhed måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der henvises til selskabets anvendte regnskabspraksis i afsnittet "Investeringsejendomme".

Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

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

Ejendomsomkostninger

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

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

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

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

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

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

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

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

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Regnskabspraksis for erhvervelse af nye virksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenslutninger". Afsnittet omfatter erhvervelser af dattervirksomheder og bestående virksomheder (aktiviteter), hvor der opnås kontrol over en anden virksomhed. Regnskabspraksis for erhvervelser af kapitalandele i associerede virksomheder følger principperne for virksomhedssammenslutninger, jf. beskrivelsen i afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Virksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til at der er tale om et frivilligt koncernregnskab.