
HD Ejendomme Holding ApS

Unsbjergvej 2b, 5220 Odense SØ

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 34 20 68 64

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
30/5 2017

Nicolas Delbing
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Noter, regnskabspraksis 26

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for HD Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2017

Direktion

Heine Delbing

Bestyrelse

Heine Delbing

Camilla Delbing Pitzner

Nicolas Delbing

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HD Ejendomme Holding ApS

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HD Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel selskabet som koncernen samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 årsregnskabet og koncernregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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 regnskabet, 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 selskabets og koncernens 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 regnskabet 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 selskabets og koncernens 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 regnskabet 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 selskabet og koncernen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 30. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

René Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | HD Ejendomme Holding ApS Unsbjergvej 2b 5220 Odense SØ CVR-nr.: 34 20 68 64 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense |
| Bestyrelse | Heine Delbing Camilla Delbing Pitzner Nicolas Delbing |
| Direktion | Heine Delbing |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

| | Koncern | | | | |
|--|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2016 TDKK | 2015 TDKK | 2014 TDKK | 2013 TDKK | 2012 TDKK |
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| Nettoomsætning | 294.557 | 365.635 | 396.584 | 406.188 | 408.452 |
| Bruttofortjeneste | 246.714 | 303.049 | 198.202 | 312.107 | 313.659 |
| Resultat før finansielle poster | 205.421 | 259.348 | 155.789 | 236.886 | 202.016 |
| Resultat af finansielle poster | -133.663 | -167.529 | -206.505 | -179.643 | -176.623 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 8.433 | 25.812 | (118.133) | (462.395) | (406.075) |
| Årets resultat | 57.984 | 48.153 | -1.844 | -246.382 | -305.215 |
| Balance | | | | | |
| Investeringsejendomme | 4.025.426 | 4.062.548 | 5.281.736 | 5.780.183 | 6.319.492 |
| Projektgrunde og ejendomme under opførelse | 178.632 | 143.902 | 175.607 | 282.497 | 306.923 |
| Balancesum | 4.274.310 | 4.316.080 | 5.579.119 | 6.099.686 | 6.718.040 |
| Egenkapital | 120.973 | 52.605 | 4.452 | 6.296 | 252.678 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| - driftsaktivitet | 31.530 | 40.650 | 55.892 | 42.210 | 89.702 |
| - investeringsaktivitet | 58.246 | 1.209.974 | 465.439 | 127.512 | 61.789 |
| heraf investering i materielle anlægsaktiver | -21.288 | -20.787 | -26.826 | -23.368 | -20.656 |
| - finansieringsaktivitet | -55.123 | -1.331.827 | -436.015 | -168.571 | -136.163 |
| Årets forskydning i likvider | 34.653 | -81.203 | 2.598 | -64.427 | -95.030 |
| | | | | | |
| Antal medarbejdere | 77 | 82 | 93 | 103 | 104 |
| Nøgletal i % | | | | | |
| Bruttomargin | 83,8% | 82,9% | 50,0% | 76,8% | 76,8% |
| Overskudsgrad | 69,7% | 70,9% | 39,3% | 58,3% | 49,5% |
| Afkastningsgrad | 4,8% | 6,0% | 2,8% | 3,9% | 3,0% |
| Soliditetsgrad | 2,8% | 1,2% | 0,1% | 0,1% | 3,8% |
| Forrentning af egenkapital | 66,8% | 168,8% | -34,3% | -190,3% | -75,3% |

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2012. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har, via datterselskabet HD Ejendomme A/S, indtil 1. maj 2017 bestået af investering i og drift af bolig- og erhvervsejendomme.

Udvikling i året

Koncernen resultat for 2016 er som forventet og anses for tilfredsstillende. Der henvises til ledelsesberetning for datterselskabet HD Ejendomme A/S for en nærmere uddybning af udviklingen i året.

HD Ejendomme Holding A/S har pr. 1. maj 2017 solgt samtlige aktier i datterselskabet HD Ejendomme A/S, hvorefter selskabet er uden aktivitet. Som følge heraf er aktierne i moderselskabets regnskab værdiansat til den faktisk opnåede salgspris.

Forventet udvikling

HD Ejendomme Holding A/S forventer et resultat på 0 kr. for 2017. Selskabets ledelse vil på den ordinære generalforsamling redegøre for fremtidsplanerne for selskabet, herunder redegøre for hvorledes selskabskapitalen reetableres.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Den væsentligste driftsmæssige risiko knytter sig til evnen til at genudleje opsagte lejemål. Boligudlejning varetages af selskabets egne ansatte.

Med hensyn til selskabets erhvervslejemål forestår selskabet selv hovedparten af genudlejningerne. I løbet af 2016 har der været en stabil udvikling af tomgang.

Der knytter sig sædvanlig genudlejningsrisici til erhvervsejendomme på grund af konkurrenternes udbud af ledige arealer på markedet.

Finansielle risici

Koncernens ejendomme er finansieret med prioritetslån med fast rente i 1-3 år. Udsving i den korte rente vil på kort sigt påvirke selskabets renteomkostninger i forbindelse med fremtidige refinansieringer af porteføljen. Der er ikke gjort brug af afledte finansielle instrumenter. Op til ordinære refinansieringer overvåges renteudviklingen, og renten kan låses hvis/når dette vurderes fordelagtigt.

Ejendomsportefølje

Koncernens portefølje omfatter pr. 31. december 2016 i alt 160 ejendomme (165 pr. 31.12.2015) fordelt på boligejendomme, erhvervsejendomme, blandede ejendomme og projektgrunde. Ejendommene er alle beliggende i Danmark. Udviklingen for de enkelte ejendomstyper kan specificeres således:

Ledelsesberetning

| Antal | Ejendomstype | Bogført værdi, primo, tkr. | Til-/afgang 2016, tkr. | Årets regulering til handelsværdi, tkr. | Bogført værdi 31.12.2016 tkr. | Afkast gennemsnit |
|------------|--------------------|----------------------------|------------------------|---|-------------------------------|-------------------|
| 63 | Boligejendomme | 2.658.886 | 4.846 | 70.673 | 2.734.405 | 5,63% |
| 67 | Erhvervsjendomme | 1.291.514 | -8.032 | -63.950 | 1.219.532 | 9,07% |
| 6 | Blandede ejendomme | 112.148 | -40.513 | -146 | 71.489 | 7,52% |
| 136 | I alt | 4.062.548 | -43.699 | 6.577 | 4.025.426 | 6,71% |
| 24 | Projektgrunde | 192.129 | -15.978 | 2.481 | 178.632 | - |
| 160 | I alt | 4.254.677 | -59.677 | 9.058 | 4.204.058 | - |

Videnressourcer

Koncernen råder bl.a. over egne drifts-, bygge-, udlejnings- og administrationsfunktioner, som løbende varetager driften af koncernens ejendomme. Der er i organisationen opbygget et særligt kendskab til driften af koncernens ejendomme. Fastholdelse af de specialkompetencer, som koncernen råder over, er vigtige i relation til at underbygge virksomhedens drift og værdier samt evne til at imødekomme løbende rapporteringskrav.

Redegørelse for samfundsansvar

Denne lovpligtige redegørelse for virksomhedens samfundsansvar, jf. ÅRL § 99a, for HD Ejendomme A/S dækker regnskabsåret 2016, og er en del af ledelsesberetningen i årsrapporten for 2016.

Vores mål er hver dag at ”Vi samler på glade lejere”, som er det grundlæggende værdigrundlag og strategi for HD Ejendomme A/S. Dette indebærer også, at vi løbende vedligeholder vores boliger og grønne områder med så miljøvenlige materialer som muligt.

Da virksomhedens ejendomme er geografisk spredt i landet, er der bl.a. ved hjælp af interne processer, fokus på miljøet ved at sikre mindst mulig køretid, samt optimering af vognparken med nyere biler.

Derudover har virksomheden også en kvalitetssikringsafdeling, der skal sikre, at virksomhedens lejermål overholder de lovmæssige krav indenfor sikkerhed og sundhed.

Fokuspunkter:

- Lejere – at de skal føle, at det er deres eget hjem med personligt præg.
- Medarbejdere – at være en sikker, sund og attraktiv arbejdsplads som vi kan være stolte af.
- Samarbejdspartnere - udvælges med omhu, så vi er sikre på, at det arbejde, de udfører, og det materiale, de leverer, er med til at bibeholde den gode stand af vores lejermål og områder.
- Samfund – at være gode samfundsborgere med respekt for menneskerettigheder, antikorruption og mod bestikkelse.

Ledelsesberetning

HD Ejendomme A/S har politikker for adfærd, personsikkerhed, medarbejdertilbud, medarbejdertrivsel og miljø. Virksomhedens personaleafdeling påser overholdelse af politikker vedrørende medarbejderforhold.

Andel af det underrepræsenterede køn

Mens koncernen anser mangfoldighed som en styrke i sig selv, vil koncernen ved rekruttering af medarbejdere først og fremmest prioritere faglige og personlige kompetencer i relation til den stilling, der skal besættes.

Det er koncernens målsætning, at bestyrelsen og ledelsen repræsenterer forskellig uddannelsesmæssig baggrund og forskellige køn. Bestyrelsen vil én gang årligt - som led i den organisatoriske gennemgang - vurdere koncernens konkrete mål for mangfoldighed på organisationens ledelsesniveauer og opfølgning på disse mål. Målsætningen er, at andelen af kvindelige generalforsamlingsvalgte medlemmer af HD Ejendomme A/S' bestyrelse skal udgøre mindst 20 % (afrundet til nærmeste hele antal) inden selskabets ordinære generalforsamling i 2017.

Moderselskabet har for nærværende et kvindeligt bestyrelsesmedlem, svarende til 33% af bestyrelsen, og målsætningen anses derfor som opfyldt.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Markedsvilkår for selskabets ejendomme medfører, at der knytter sig en vis usikkerhed om ejendommenes måling (værdiansættelse) som enkeltaktiver. Der henvises til note 3 for uddybning heraf og til note 13 for en talmæssig følsomhedsberegning.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

HD Ejendomme Holding A/S har pr. 1. maj 2017 solgt alle aktier i datterselskabet HD Ejendomme A/S, hvorefter selskabet er uden aktivitet.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | | Morderselskab | |
|--|------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | | 2016 TDKK | 2015 TDKK | 2016 TDKK | 2015 TDKK |
| Nettoomsætning | 4 | 294.557 | 365.635 | 0 | 0 |
| Andre driftsindtægter | | 6.031 | 0 | 0 | 0 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | | -28.975 | -41.226 | 0 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | | -33.332 | -47.172 | -125 | -71 |
| Bruttoresultat før værdireguleringer | | 238.281 | 277.237 | -125 | -71 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | 5 | 8.433 | 25.812 | 0 | 0 |
| Bruttoresultat efter værdireguleringer | | 246.714 | 303.049 | -125 | -71 |
| Personaleomkostninger | 6 | -41.150 | -42.536 | 0 | 0 |
| Driftsresultat (EBITDA) | | 205.564 | 260.513 | -125 | -71 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | 7 | -143 | -1.165 | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster og værdireguleringer (EBIT) | | 205.421 | 259.348 | -125 | -71 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 0 | 0 | 0 | -4.593 |
| Finansielle indtægter | 8 | 1.442 | 432 | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 9 | -135.105 | -167.961 | 0 | -3 |
| Resultat før skat | | 71.758 | 91.819 | -125 | -4.667 |
| Skat af årets resultat | 10 | -13.774 | -34.185 | -12 | 0 |
| Årets resultat | | 57.984 | 57.634 | -137 | -4.667 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | Koncern | | Morderselskab | |
|---|------|------------------|------------------|---------------|--------------|
| | | 2016 TDKK | 2015 TDKK | 2016 TDKK | 2015 TDKK |
| Investeringsejendomme | 13 | 4.025.426 | 4.062.548 | 0 | 0 |
| Projektgrunde og ejendomme under opførsel | 13 | 178.632 | 192.129 | 0 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 12 | 3.199 | 1.716 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 4.207.257 | 4.256.393 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 15 | 801 | 1.595 | 0 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 801 | 1.595 | 0 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 4.208.058 | 4.257.988 | 0 | 0 |
| Varebeholdninger | | 2.025 | 2.530 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender hos lejere | | 438 | 1.684 | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 4.463 | 29.193 | 0 | 0 |
| Selskabsskat | | 0 | 12 | 0 | 12 |
| Tilgodehavender | | 4.901 | 30.889 | 0 | 12 |
| Likvide beholdninger | | 59.326 | 24.673 | 4 | 4 |
| Omsætningsaktiver | | 66.252 | 58.092 | 4 | 16 |
| Aktiver | | 4.274.310 | 4.316.080 | 4 | 16 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------|------------------|------------------|--------------|--------------|
| | | 2016 TDKK | 2015 TDKK | 2016 TDKK | 2015 TDKK |
| Selskabskapital | | 32.484 | 32.484 | 32.484 | 32.484 |
| Overført resultat | | 68.613 | 20.121 | -32.836 | -32.699 |
| Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet | | 101.097 | 52.605 | -352 | -215 |
| Minoritetsinteresser | | 19.876 | 10.384 | 0 | 0 |
| Egenkapital | | 120.973 | 62.989 | -352 | -215 |
| Hensættelse til udskudt skat | 16 | 201.815 | 195.109 | 0 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 201.815 | 195.109 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.776.771 | 2.800.182 | 0 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 885.333 | 1.063.221 | 0 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder (deposita) | | 74.167 | 85.059 | 0 | 0 |
| Anden gæld | | 0 | 43 | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 17 | 3.736.271 | 3.948.505 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 17 | 20.242 | 55.542 | 0 | 0 |
| Kreditinstitutter | 17 | 165.118 | 4.000 | 0 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 7.002 | 14.942 | 0 | 0 |
| Selskabsskat | | 2.936 | 13.198 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 17 | 19.953 | 21.795 | 356 | 231 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 215.251 | 109.477 | 356 | 231 |
| Gældsforpligtelser | | 3.951.522 | 4.057.982 | 356 | 231 |
| Passiver | | 4.274.310 | 4.316.080 | 4 | 16 |
| Going concern | 1 | | | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 3 | | | | |
| Resultatdisponering | 11 | | | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 20 | | | | |
| Nærtstående parter | 21 | | | | |
| Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | 22 | | | | |

Egenkapitalopgørelse

Koncern

| | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser | Minoritets- interesser | I alt |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|---|---------------------------|----------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 32.484 | 20.121 | 52.605 | 10.384 | 62.989 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 35 | 35 | -35 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 48.457 | 48.457 | 9.527 | 57.984 |
| Egenkapital 31. december | 32.484 | 68.613 | 101.097 | 19.876 | 120.973 |

Moderselskab

| | | | | | |
|---------------------------------|---------------|----------------|-------------|----------|-------------|
| Egenkapital 1. januar | 32.484 | -32.699 | -215 | 0 | -215 |
| Årets resultat | 0 | -137 | -137 | 0 | -137 |
| Egenkapital 31. december | 32.484 | -32.836 | -352 | 0 | -352 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | |
|--|------|----------------|-------------------|
| | | 2016 TDKK | 2015 TDKK |
| Årets resultat | | 48.457 | 48.153 |
| Reguleringer | 18 | 148.531 | 186.549 |
| Ændring i driftskapital | 19 | -14.480 | -13.843 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 182.508 | 220.859 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 1.442 | 432 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -135.104 | -167.961 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 48.846 | 53.330 |
| Betalt selskabsskat | | -17.316 | -12.680 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 31.530 | 40.650 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -21.288 | -20.787 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | | 78.600 | 1.229.804 |
| Salg af finansielle anlægsaktiver m.v. | | 934 | 957 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | 58.246 | 1.209.974 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | | -58.711 | -994.615 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | -16.770 | -318.396 |
| Ændring i tilgodehavende vedr. salg af ejendomme | | 20.358 | -18.816 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -55.123 | -1.331.827 |
| Ændring i likvider | | 34.653 | -81.203 |
| Likvider 1. januar | | 24.673 | 105.876 |
| Likvider 31. december | | 59.326 | 24.673 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 59.326 | 24.673 |
| Likvider 31. december | | 59.326 | 24.673 |

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Moderselskabets egenkapital er negativ. Selskabets samlede gæld vil blive eftergivet i forbindelse med salg af aktierne i HD Ejendomme A/S.

Selskabets ledelse overvejer selskabets fremtid og vil på den ordinære generalforsamling redegøre nærmere herfor, herunder reetablering af selskabskapitalen mv.

2 Andre eksterne omkostninger

Af andre eksterne omkostninger i koncernregnskabet vedrører de DKK 7 mio. (2015: DKK 20 mio.) håndtering af bankaftale, herunder omkostninger i form af honorar til advokat, revisor og andre rådgivere i forbindelse med sikring af fremtidigt kapitalgrundlag, ny ejer m.v.

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Datterselskabet, HD Ejendomme A/S har, i lighed med foregående år, valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

Trods stigende omsættelighed og aktivitet på markedet for investeringsejendomme, særligt boligejendomme, anses markedet fortsat ikke for fuldt effektivt på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende.

Usikkerheden kan primært henføres til selskabets portefølje af erhvervsejendomme, der af natur ikke har den samme hurtige omsættelighed som boligejendomme. Erhvervsejendommene udgør ca. DKK 1,2 mia.

Selskabets ledelse har, til understøttelse af den foretagne værdiansættelse, lagt vægt på erfaringer fra gennemførte handler, herunder priser og afkastkrav mv. samt indhentet eksterne værdiansættelser af udvalgte ejendomme.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi. Der henvises til note 13 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 2016 TDKK | 2015 TDKK | 2016 TDKK | 2015 TDKK |
| 4 Nettoomsætning | | | | |
| Geografiske markeder | | | | |
| Nettoomsætning, indland | 294.557 | 365.635 | 0 | 0 |
| | 294.557 | 365.635 | 0 | 0 |
| Aktiviteter | | | | |
| Boligejendomme | 174.450 | 218.934 | 0 | 0 |
| Erhvervsjendomme | 104.887 | 138.917 | 0 | 0 |
| Øvrig omsætning | 15.220 | 7.784 | 0 | 0 |
| | 294.557 | 365.635 | 0 | 0 |
| 5 Værdiregulering af investeringsaktiver | | | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 9.058 | 36.064 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | 1.595 | -678 | 0 | 0 |
| Solgte ejendomme | -2.220 | -9.574 | 0 | 0 |
| | 8.433 | 25.812 | 0 | 0 |
| 6 Personaleomkostninger | | | | |
| Lønninger | 36.200 | 37.847 | 0 | 0 |
| Pensioner | 2.388 | 2.394 | 0 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.562 | 2.295 | 0 | 0 |
| | 41.150 | 42.536 | 0 | 0 |
| Heraf udgør vederlag til direktion | 5.049 | 4.809 | 0 | 0 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 77 | 82 | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 2016 TDKK | 2015 TDKK | 2016 TDKK | 2015 TDKK |
| 7 Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | | | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 938 | 885 | 0 | 0 |
| Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 72 | 268 | 0 | 0 |
| Gevinst og tab ved afhændelse | -867 | 12 | 0 | 0 |
| | 143 | 1.165 | 0 | 0 |
| 8 Finansielle indtægter | | | | |
| Andre finansielle indtægter | 1.442 | 432 | 0 | 0 |
| | 1.442 | 432 | 0 | 0 |
| 9 Finansielle omkostninger | | | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Andre finansielle omkostninger | 135.105 | 167.961 | 0 | 0 |
| | 135.105 | 167.961 | 0 | 3 |
| 10 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 8.300 | 16.400 | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | 6.706 | 17.785 | 0 | 0 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -1.232 | 0 | 12 | 0 |
| | 13.774 | 34.185 | 12 | 0 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| 11 Resultatdisponering | | | | |
| Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat | 9.527 | 9.481 | 0 | 0 |
| Overført resultat | 48.457 | 48.153 | -137 | -4.667 |
| | 57.984 | 57.634 | -137 | -4.667 |

12 Materielle anlægsaktiver

Koncern

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK |
|---|---|
| Kostpris 1. januar | 12.360 |
| Tilgang i årets løb | 2.488 |
| Afgang i årets løb | -3.887 |
| Kostpris 31. december | 10.961 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 10.644 |
| Årets afskrivninger | 938 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -3.820 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 7.762 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 3.199 |

Noter til årsregnskabet

13 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Koncern | |
|---|------------------------------------|---|
| | Investerings- ejendomme TDKK | Projektgrunde og ejendomme under opførsel TDKK |
| Kostpris 1. januar | 3.681.805 | 319.186 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 | 0 |
| Valutakursregulering | 15.010 | -35.941 |
| Tilgang i årets løb | 18.800 | 0 |
| Afgang i årets løb | -48.308 | -17.449 |
| Kostpris 31. december | <u>3.667.307</u> | <u>265.796</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 380.744 | -127.056 |
| Valutakursregulering | -15.010 | 35.941 |
| Årets værdireguleringer | 6.577 | 2.481 |
| Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer | -14.192 | 1.470 |
| | <u>358.119</u> | <u>-87.164</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>4.025.426</u> | <u>178.632</u> |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,49% - 18,13%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,71%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5 % TDKK | Basis TDKK | 0,5 % TDKK |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Afkastprocent | <u>-0,5</u> | <u>0,0</u> | <u>0,5</u> |
| Dagsværdi | <u>4.371.478</u> | <u>4.025.426</u> | <u>3.732.630</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>346.052</u> | <u>0</u> | <u>-292.796</u> |

Noter til årsregnskabet

| | Moderselskab | |
|--|---------------------|----------|
| | 2016 | 2015 |
| | TDKK | TDKK |
| 14 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 722.843 | 722.843 |
| Kostpris 31. december | 722.843 | 722.843 |
| Værdireguleringer 1. januar | -722.843 | -718.250 |
| Årets resultat | 48.595 | 48.227 |
| Årets nedskrivning, netto | -48.595 | -52.820 |
| Værdireguleringer 31. december | -722.843 | -722.843 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 0 | 0 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|---------------------|----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| HD Ejendomme A/S | Odense | 38.870.300 | 83,571% | 121.326 | 58.122 |

15 Øvrige finansielle anlægsaktiver

| | Koncern |
|---|---|
| | Andre værdipa- pirer og kapital- andele |
| | TDKK |
| Kostpris 1. januar | 1.595 |
| Afgang i årets løb | -794 |
| Kostpris 31. december | 801 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 801 |

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 2016 TDKK | 2015 TDKK | 2016 TDKK | 2015 TDKK |
| 16 Hensættelse til udskudt skat | | | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar | 195.109 | 177.323 | 0 | 0 |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | 6.706 | 17.785 | 0 | 0 |
| Årets indregnede beløb på egenkapitalen | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | 201.815 | 195.109 | 0 | 0 |

17 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | | | |
|------------------|------------------|------------------|----------|----------|
| Efter 5 år | 2.643.647 | 2.786.082 | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 133.124 | 14.100 | 0 | 0 |
| Langfristet del | 2.776.771 | 2.800.182 | 0 | 0 |
| Inden for 1 år | 20.242 | 55.542 | 0 | 0 |
| | 2.797.013 | 2.855.724 | 0 | 0 |

Kreditinstitutter

| | | | | |
|------------------|------------------|------------------|----------|----------|
| Efter 5 år | 723.936 | 1.060.120 | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 161.397 | 3.101 | 0 | 0 |
| Langfristet del | 885.333 | 1.063.221 | 0 | 0 |
| Inden for 1 år | 165.118 | 4.000 | 0 | 0 |
| | 1.050.451 | 1.067.221 | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

17 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

| | Koncern | | Morderselskab | |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2016 TDKK | 2015 TDKK | 2016 TDKK | 2015 TDKK |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder (deposita) | | | | |
| Mellem 1 og 5 år | 74.167 | 85.059 | 0 | 0 |
| Langfristet del | 74.167 | 85.059 | 0 | 0 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 74.167 | 85.059 | 0 | 0 |
| Anden gæld | | | | |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 43 | 0 | 0 |
| Langfristet del | 0 | 43 | 0 | 0 |
| Øvrig kortfristet gæld | 19.954 | 21.795 | 356 | 231 |
| | 19.954 | 21.838 | 356 | 231 |

Der forventes ikke væsentlige opsigelser indenfor det kommende år, hvorfor deposita er klassificeret som langfristede forpligtelser.

Noter til årsregnskabet

| | Koncern | |
|---|----------------|----------------|
| | 2016 | 2015 |
| | TDKK | TDKK |
| 18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer | | |
| Finansielle indtægter | -1.442 | -432 |
| Finansielle omkostninger | 135.105 | 167.961 |
| Værdiregulering af materielle anlægsaktiver | -6.838 | -25.324 |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | -1.595 | 678 |
| Skat af årets resultat | 13.774 | 34.185 |
| Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat | 9.527 | 9.481 |
| | 148.531 | 186.549 |
| 19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital | | |
| Ændring i varebeholdninger | 504 | 1.068 |
| Ændring i tilgodehavender | 5.618 | -4.561 |
| Ændring i andre hensatte forpligtelser | 0 | -459 |
| Ændring i leverandører m.v. | -20.602 | -9.891 |
| | -14.480 | -13.843 |

Noter til årsregnskabet

| 20 | Koncern | | Moderselskab | |
|----|---------|------|--------------|------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme og ejendomme under opførsel.

HD Ejendomme A/S har afgivet sikkerhed i indestående på likvide konti DKK 59,3 mio., (heraf DKK 2,2 mio. i deponering vedr. uafsluttede ejendomshandler) til fordel for selskabernes finansielle kreditorer.

Eventualaktiver

Koncernen

Koncernen har et ikke udnyttet skatteaktiv på ca. DKK 3 mio. (2015: DKK 13 mio.) vedrørende rentebegrænsningsunderskud, som ikke er indregnet i koncernens balance pr. 31. december 2016.

Moderselskabet

Moderselskabet har et ikke udnyttet skatteaktiv på ca. 3 mio. (2015: 13 mio.) vedrørende rentebegrænsningsunderskud. Rentebegrænsningsunderskuddet bibeholdes i moderselskabet efter salg af aktierne i datterselskabet. På grund af usikkerhed om realisation af aktivet ved modregning i fremtidige skattepligtig indkomst er det indregnet til kr. 0,-

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel

leasing. Samlede fremtidige

leasingydelser:

| | | | | |
|------------------|------------|--------------|----------|----------|
| Inden for 1 år | 382 | 768 | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 101 | 417 | 0 | 0 |
| | <u>483</u> | <u>1.185</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HD Ejendomme Holding ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Koncernen har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har koncernen anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31.12 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med TDKK 1.595 og årets resultat med TDKK 1.595. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtelser med TDKK -1.595 og den samlede balancesum med TDKK -1.595. Egenkapitalen er påvirket med TDKK 1.595. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Noter, regnskabspraksis

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet HD Ejendomme Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på koncernens afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Koncernens aktiviteter anses som det primære segmentområde.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og andre indtægter fra drift af selskabets ejendomme.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder årets driftsomkostninger vedrørende ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet, herunder omkostninger knyttet til udlejning af investeringsejendomme, kontoromkostninger, rådgiveromkostninger samt it-omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter, regnskabspraksis

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Der henvises til note 3 herom.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening

Noter, regnskabspraksis

kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v., hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 50.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet

Noter, regnskabspraksis

har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter, regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter, regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

| | |
|----------------------------|---|
| Bruttomargin | $\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Overskudsgrad | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Afkastningsgrad | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$ |
| Soliditetsgrad | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$ |
| Forrentning af egenkapital | $\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |