

Grønttorvet København Holding A/S

Grønttorvet 5, 2500 Valby

CVR-nr. 37 80 04 06



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. marts 2017

Dirigent:



Marianne Philip

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Hoved- og nøgletal for koncernen	6
Beretning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grønttorvet København Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

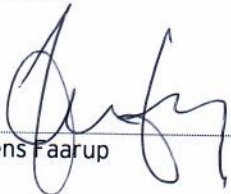
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31.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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Valby, den 2. marts 2017

Direktion:



Jens Faarup

Bestyrelse:



John Olsen
formand

Henrik Erland Jensen
næstformand

Jørgen Glistrup

Nicolai Jensen

Allan Strassmann

Maibrith Brohus Rasmussen

Jørgen Herman Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Grønttorvet København Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Grønttorvet København Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


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

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

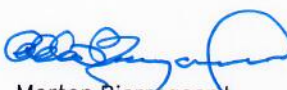
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 2. marts 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Christiansen
statsaut. revisor



Morten Bjerregaard
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Grønttorvet København Holding A/S
Adresse, postnr. by	Grønttorvet 5, 2500 Valby
CVR-nr.	37 80 04 06
Stiftet	14. juni 2016
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.groenttorvet.dk
E-mail	mail@groenttorvet.dk
Telefon	77 31 50 00
Bestyrelse	John Olsen, formand Henrik Erland Jensen, næstformand Jørgen Glistrup Nicolai Jensen Allan Strassmann Maibrit Brohus Rasmussen Jørgen Herman Mortensen
Direktion	Jens Faarup
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2016
Hovedtal	
Nettoomsætning	524.417
Bruttoresultat	21.954
Resultat af primær drift	-9.982
Resultat af finansielle poster	-28.176
Årets resultat	-15.931
Balance	
Anlægsaktiver	51
Omsætningsaktiver	290.662
Aktiver i alt (balancesum)	290.713
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0
Egenkapital	271.292
Hensatte forpligtelser	0
Langfristede gældsforpligtelser	0
Kortfristede gældsforpligtelser	19.421
Pengestrøm	
Pengestrøm fra driftsaktiviteten	-279.582
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	561.664
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-207.514
Pengestrøm i alt	74.568
Nøgletal	
Overskudsgrad	-
Soliditetsgrad	93,3 %
Egenkapitalforrentning	-15,8 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	
	13

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Den altovervejende del af Grønttorvets indtægter i 2016 hidrører fra salg af det færdigbyggede torveanlæg i Høje Taastrup. Dertil kommer lejeindtægter i Grønttorvet København ApS frem til 31. marts 2016, hvor torvet flyttede til Høje Taastrup, samt lejeindtægter fra anlægget i Høje Taastrup i perioden 1. april - 18. maj 2016, hvor anlægget blev afhændet. Grønttorvet København ApS' væsentligste aktivitet består herefter af at varetage driften og administrationen af torveanlægget i Høje Taastrup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat efter skat for 2016 udgør -15,9 mio. kr. Årets resultat før skat på -38,2 mio. kr. består af resultat af primær drift på -10,0 mio. kr. og finansielle poster, netto på -28,2 mio. kr., hvoraf -11,8 mio. kr. er overført fra egenkapitalen i forbindelse med indfrielse af rentesikringsaftaler.

Koncernens resultat og økonomiske udvikling i 2016 anses for acceptabel set i lyset af de pågåede aktiviteter med salg og etablering af Copenhagen Markets i Høje Taastrup samt salg af Grønttorvsgrunden i Valby.

Der forventes et mindre underskud i 2017.

Grønttorvet København ApS

Selskabet er i 2016 fusioneret med søsterselskabet Copenhagen Markets A/S med virkning fra 1. januar 2016. Årets omsætning udgør 524,2 mio. kr., som består af salgssum fra salg af Copenhagen Markets i Høje Taastrup, lejeindtægter i perioden 1. januar - 18. maj 2016 samt administrationsvederlag fra 18. maj 2016 vedrørende Copenhagen Markets i Høje Taastrup.

Årets resultat udgør -23,9 mio. kr. Resultat før finansielle poster, som udgør -25,6 mio. kr., kan henføres til salgsprovision til koncernselskabet, Grønttorvet København Projekt A/S, for salg af Grønttorvsgrunden i Valby.

I 2016 har selskabet på tilfredsstillende vis solgt den resterende del af Grønttorvsgrunden i Valby med overtagelse 1. maj 2016, og er dermed et stort skridt videre mod opløsning af selskabet og udlodning til ejerne.

Det nye anlæg i Høje Taastrup er pr. 31. december 2016 fuldt udlejet. Ledelsen har dog vurderet, at driftsresultaterne frem til ultimo 2017 vil afvige negativt i forhold til forventningerne på afhændelsestidspunktet. Den forventede afvigelse har betydning for den endelige salgssum for anlægget, hvorfor ledelsen har indregnet salgssummen for anlægget under hensyntagen hertil.

Grønttorvet København Projekt A/S (tidligere Ny Valby A/S)

Grønttorvsgrunden i Valby er afhændet, og der har ikke været aktiviteter i selskabet siden. Årets resultat udgør 14,8 mio. kr., idet salgsprovisionen er indregnet i 2016.

Balancen

Koncernens balancesum pr. 31. december 2016 udgør 290,7 mio. kr., hvoraf egenkapitalen udgør 271,3 mio. kr. Koncernens gæld til kreditinstitutter er indfriet i 2016.

Kapitalberedskab

Koncernens kapitalberedskab vurderes tilstrækkeligt til at finansiere de nuværende planer og budgetter.

Moderelskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten for Grønttorvet København Holding A/S er at være 100 % holdingselskab for Grønttorvet København ApS, Grønttorvet København Projekt A/S og Grønttorvet 2 A/S. Indtægterne udgøres således af medlemskontingent samt resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.

Grønttorvet København Holding A/S havde 137 aktionærer ved udgangen af 2016.

Ledelsesberetning

Beretning

Årets resultat efter skat udgør -15,9 mio. kr. Moderselskabets balancesum pr. 31. december 2016 udgør 324,6 mio. kr., hvoraf egenkapitalen udgør 271,3 mio. kr.

Selskabet er stiftet som et a.m.b.a. med virkning pr. 1. januar 2016. I 2016 er selskabet som det fortsættende selskab fusioneret med Grønttorvet København Holding s.m.b.a. og efterfølgende omdannet fra a.m.b.a. til aktieselskab, hvorved de tidligere medlemmers (nu aktionærer) andele er konverteret til aktier.

Videnressourcer

Koncernen driver virksomhedsadministration frem til senest 31. december 2017. Aktiviteten er knyttet til driften og administrationen af Copenhagen Markets i Høje Taastrup på vegne af de nye ejere.

Grønttorvet har indgående markedskendskab og kompetence til torvedrift og -udvikling samt administration af erhvervslejemal.

Særlige risici

Den væsentligste risiko for koncernen er at sikre driftsresultatet for Copenhagen Markets i Høje-Taastrup frem til 31. december 2017, hvor koncernen driver det nye torv for investoren, NREP.

Koncernen er ikke direkte eksponeret over for valuta- og renterisici.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som har indvirkning på koncernens og selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern 2016	Modervirk- somhed 2016
2	Nettoomsætning	524.417	181
	Vareforbrug	-474.856	0
	Eksterne omkostninger	-27.607	-3.460
	Bruttoresultat	21.954	-3.279
3	Personaleomkostninger	-7.659	0
4	Andre driftsomkostninger	-23.149	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.128	0
	Resultat af primær drift	-9.982	-3.279
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-9.129
5	Finansielle indtægter	432	0
6	Finansielle omkostninger	-28.608	-4.262
	Resultat før skat	-38.158	-16.670
7	Skat af årets resultat	22.227	739
	Årets resultat	-15.931	-15.931

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern 2016	Modervirk- somhed 2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	51	0
		<u>51</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	321.338
		<u>0</u>	<u>321.338</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>51</u>	<u>321.338</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	179.967	0
	Tilgodehavende selskabsskat	3.022	3.186
	Andre tilgodehavender	15.113	0
		<u>198.102</u>	<u>3.186</u>
10	Likvide beholdninger	92.560	90
	Omsætningsaktiver i alt	<u>290.662</u>	<u>3.276</u>
	AKTIVER I ALT	<u>290.713</u>	<u>324.614</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern 2016	Modervirk- somhed 2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
11	Aktiekapital	5.323	5.323
	Overført resultat	265.969	265.969
	Egenkapital i alt	271.292	271.292
	Hensatte forpligtelser		
12	Udskudt skat	0	0
13	Andre hensatte forpligtelser	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	0	0
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter	1	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.144	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	53.187
	Selskabsskat	0	125
	Anden gæld	16.276	10
		19.421	53.322
	Gældsforpligtelser i alt	19.421	53.322
	PASSIVER I ALT	290.713	324.614

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 16 Nærtstående parter

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note

t.kr.	Koncern		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital ved stiftelse	5.323	272.735	278.058
Overført via resultatdisponering	0	-15.931	-15.931
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	11.750	11.750
Skat af egenkapitalposter	0	-2.585	-2.585
Egenkapital 31. december 2016	5.323	265.969	271.292

Note

t.kr.	Modervirksomhed		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital ved stiftelse	5.323	272.735	278.058
17 Overført via resultatdisponering	0	-15.931	-15.931
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	11.750	11.750
Skat af egenkapitalposter	0	-2.585	-2.585
Egenkapital 31. december 2016	5.323	265.969	271.292

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

Note	Koncern
t.kr.	2016
Årets resultat	-15.931
Skat af årets resultat	-22.227
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.128
18 Øvrige reguleringer	-368.001
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	-405.031
Ændring i varebeholdninger	391.600
Ændring i tilgodehavender	-169.036
Ændring i kortfristet gæld	-58.401
Betalt selskabsskat	-38.714
Pengestrøm fra primær drift	-279.582
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-279.582
Salg af materielle anlægsaktiver	561.664
Pengestrøm til investeringsaktivitet	561.664
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-207.514
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-207.514
Årets pengestrøm	74.568
Likvider, tilgang ved fusion	17.992
10 Likvider, ultimo	92.560

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grønttorvet København Holding A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger, som køb, og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v., hvor deltagerne er under modervirksomhedens kontrol, anvendes book value metoden.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Grønttorvet København Holding A/S og dattervirksomheder, hvori Grønttorvet København Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra udleje af torvehal, torv, bygninger og anlæg indregnes i resultatopgørelsen efter lejekontrakternes bestemmelser om leje, eller såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes ejendomsskatter og omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til de administrative medarbejdere, kontorlokaler og kontoromkostninger. I andre eksterne omkostninger indregnes endvidere marketingomkostninger, der er afholdt i året til markedsføring og information.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens aktiviteter, herunder fortjeneste ved afhændelse af materielle anlægsaktiver.

Indtægter og omkostninger fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af interne avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Grønttorvet København Holdings dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab 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.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Balance****Materielle anlægsaktiver**

Torveanlæg og anlæg under opførelse måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodisk tilbagevendende vurdering baseret på geografisk placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes anskaffelsessum foretages over egenkapitalen under hensyntagen til udskudt skat.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger	50 år
Installationer	25 år
Porte og sluser	10 år
Inventar	10 år
Torvemateriel	7-10 år
Automobiler	7 år
Edb/it-hardware	5 år

Der afskrives ikke på grunde.

Der er ikke ved beregning af afskrivninger afsat scrapværdi for torveanlægget, idet det vurderes, at scrapværdien efter endt brugstid modsvares af nedskrivningsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. 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 eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg omfatter igangværende udvikling af ejendomsudviklingsprojekt for egen regning og risiko i Taastrup.

Grunde og bygninger samt opførelse af torveanlæg i Høje Taastrup for egen regning og risiko, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. I kostprisen indgår direkte medgåede projekt- og byggeomkostninger frem til ejendomsudviklingsprojektets afslutning.

Nettorealiseringsværdi for ejendomme til videresalg vurderes på grundlag af markedets afkastkrav, byggeprojektets placering og anvendelse samt forventet afkast.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Grønttorvet København Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Grønttorvet København Holding A/S overtager som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen for modervirksomheden under tilgodehavende selskabsskat henholdsvis skyldig selskabsskat.

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

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

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

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$		
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$		
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$		
		Koncern	Modervirk-
		2016	somhed
		2016	2016
2 Nettoomsætning			
Salg af opført torveanlæg		503.451	0
Øvrig nettoomsætning		20.785	181
		<u>524.236</u>	<u>181</u>
3 Personaleomkostninger			
Gager og lønninger		7.250	0
Pensioner		380	0
Andre omkostninger til social sikring		29	0
		<u>7.659</u>	<u>0</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse		<u>2.147</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede		<u>13</u>	<u>0</u>

Vederlag til direktion og bestyrelse vises samlet under henvisning til årsregnskabslovens § 98 b.

4 Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger i koncernen vedrører resultat ved salg af materielle anlægsaktiver.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern 2016	Modervirk- somhed 2016
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle indtægter	432	0
	<u>432</u>	<u>0</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	2.619
Rente til realkreditinstitutter	16.394	0
Negativ dagsværdi af sikringsinstrumenter overført fra egenkapitalen	11.750	0
Øvrige finansielle omkostninger	464	1.643
	<u>28.608</u>	<u>4.262</u>
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	32.948	-1.877
Årets regulering af udskudt skat	-55.175	1.138
	<u>-22.227</u>	<u>-739</u>

8 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Tilgang ved fusion	228.529	6.154	234.683
Årets afgang	-228.529	0	-228.529
Kostpris 31. december 2016	<u>228.529</u>	<u>6.154</u>	<u>6.154</u>
Tilgang ved fusion	519.740	0	519.740
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-519.740	0	-519.740
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>519.740</u>	<u>0</u>	<u>519.740</u>
Tilgang ved fusion	145.769	5.869	151.638
Afskrivninger	894	234	1.128
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-146.663	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>145.769</u>	<u>6.103</u>	<u>151.872</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>0</u>	<u>51</u>	<u>51</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Modervirk- somhed 2016
9 Kapitalandele i dattervirksomheder	
Tilgang ved fusion	51.386
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december	51.386
Tilgang ved fusion	269.916
Andel af årets resultat	-9.129
Regulering af rentesikringskontrakt til dagsværdi efter skat	9.165
Værdireguleringer 31. december	269.952
Regnskabsmæssig værdi 31. december	321.338

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	Selskabska- pital t.kr.	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Grønttorvet København ApS	100 %	3.494	320.552	-23.944	320.552
Grønttorvet København Projekt A/S	100 %	500	786	14.815	786

Grønttorvet København Projekt A/S ejer 100 % af Grønttorvet 2 A/S, hvis resultat i 2016 udgør -8 t.kr., og egenkapital pr. 31. december 2016 udgør 492 t.kr.

10 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår deponeret købesum vedrørende salg af grundstykke med 20.191 t.kr.

11 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af:

532.313.037 aktier a 0,01 kr.

	Koncern 2016	Modervirk- somhed 2016
12 Udskudt skat		
Tilgang ved fusion	55.175	-1.138
Årets regulering af udskudt skat	-55.175	1.138
Udskudt skat 31. december	0	0

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern 2016
13 Andre hensatte forpligtelser	
Tilgang ved fusion	37.500
Anvendt	-37.500
Andre hensatte forpligtelser 31. december	0

Andre hensatte forpligtelser vedrørte flytteomkostninger i forbindelse med flytning af virksomheden til ny placering i Høje-Taastrup samt forventede omkostninger i forbindelse med indgåelse af lejemål på Copenhagen Markets m.v.

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser over for modervirksomhed og dennes øvrige dattervirksomheder:

Moderselskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Grønttorvet København koncernen. Som administrationselskab hæfter moderselskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 kr. pr. 31. december 2016. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at moderselskabets hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet er fællesregistreret for moms med Grønttorvet København ApS, Grønttorvet København Projekt A/S samt Grønttorvet 2 A/S, og selskabet hæfter solidarisk for de fællesregistrerede virksomheders momstilsvar.

Grønttorvet København ApS er part i en række retssager. Udfaldet heraf forventes ikke at påvirke koncernens og moderselskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2016.

16 Nærtstående parter

Grønttorvet København Holding A/S' transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markeds-
mæssige vilkår.

	<u>Modervirk- somhed 2016</u>
17 Resultatdisponering	
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-15.931
	<u>-15.931</u>
	<u>Koncern 2016</u>
18 Øvrige reguleringer - pengestrømsopgørelse	
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	23.149
Gæld til kreditinstitutter over draget til køber ved salg af torveanlæg	-391.150
	<u>-368.001</u>