

Grønttorvet København Holding A/S

Grønttorvet 5, 2500 Valby

CVR-nr. 37 80 04 06

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2018

Dirigent:



.....
Marianne Philip



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 2017.

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

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 *7/3 - 2018*

Direktion:



Jens Faarup

Bestyrelse:



John Olsen
formand



Henrik Erland Jensen
næstformand



Mogens Illum Hansen



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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 7/3 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Robert Christensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne16653

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Grønttorvet København Holding A/S
Adresse, postnr. by	Grønttorvet 5, 2500 Valby
CVR-nr.	37 80 04 06
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	77 31 50 00
Bestyrelse	John Olsen, formand Henrik Erland Jensen, næstformand Mogens Illum Hansen Nicolai Jensen Allan Strassmann Maibrit Brohus Rasmussen Jørgen Herman Mortensen
Direktion	Jens Faarup
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2017	2016
Hovedtal		
Nettoomsætning	15.103	524.417
Bruttoresultat	4.521	21.954
Resultat af primær drift	-2.602	-9.982
Resultat af finansielle poster	-812	-28.176
Årets resultat	-3.414	-15.931
Balance		
Anlægsaktiver	0	50
Omsætningsaktiver	186.848	290.750
Aktiver i alt (balancesum)	186.848	290.800
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0
Egenkapital	178.135	271.389
Kortfristede gældsforpligtelser	8.713	19.411
Pengestrøm		
Pengestrøm fra driftsaktiviteten	83.476	-279.582
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	0	561.664
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-89.840	-207.514
Pengestrøm i alt	-6.365	74.568
Nøgletal		
Overskudsgrad	10,0 %	-
Soliditetsgrad	95,4 %	93,3 %
Egenkapitalforrentning	0,5 %	-15,8 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	6	13

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Den altovervejende del af koncernens indtægter i 2017 hidrører fra købesumsregulering vedrørende salget af det færdigbyggede torveanlæg i Høje-Taastrup. Dertil kommer vederlag for administration af torveanlægget i Høje-Taastrup og regulering vedrørende debitorer i driftsåret. Koncernens væsentligste aktivitet består herefter af at varetage driften og administrationen af torveanlægget i Høje-Taastrup.

Usikkerhed om indregning og måling

Det nyopførte torveanlæg i Høje Taastrup blev med virkning pr. 18. maj 2016 solgt trediepart. Der er i salgsaftalen indbygget en reguleringsmekanisme på den aftalte salgspris, som er afhængig af driftsresultatet på torveanlægget i Høje-Taastrup i perioden 1. januar - 31. december 2017. Der er på tidspunktet for regnskabsafleggelsen foretaget en revurdering af den endelige salgssum for torveanlægget baseret på senest foreliggende estimat for driftsresultatet for perioden 1. januar - 31. december 2017. I forlængelse heraf er tilgodehavendet fra salg af torveanlægget i Høje-Taastrup indregnet med 83.204 t.kr. i balancen pr. 31. december 2017. Parterne er endnu ikke enedes om den foreliggende opgørelse af reguleringsbeløbet, hvorfor der er usikkerhed om indregning og måling af tilgodehavendet fra salg af torveanlægget.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat efter skat for 2017 udgør -3,4 mio. kr. Årets resultat før skat på -3,4 mio. kr. består af resultat af primær drift på -2,6 mio. kr. og finansielle poster, netto, på -0,8 mio. kr. I 2016 var resultat af primær drift -10,0 mio.kr. og finansielle poster, netto, på -28,2 mio.kr.

Koncernens resultat og økonomiske udvikling i 2017 anses for acceptabel set i lyset af de pågåede aktiviteter med administration af Copenhagen Markets i Høje Taastrup.

Koncernens resultat og økonomiske udvikling i 2017 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 2018.

Grønttorvet København ApS

Den altovervejende del af Grønttorvet Københavns indtægter i 2017 hidrører fra købesumsregulering vedrørende salget af det færdigbyggede torveanlæg i Høje Taastrup. Grønttorvet København ApS' væsentligste aktivitet har i driftsåret bestået af at varetage driften og administrationen af torveanlægget i Høje Taastrup.

Det nye anlæg i Høje-Taastrup har i 2017 været fuldt udlejet og Ledelsen har derfor vurderet, at driftsresultaterne frem til ultimo 2017 vil afvige mindre negativt i forhold til forventningerne på afhændelsestidspunktet. Den forventede afvigelse har betydning for den endelige salgssum for torveanlægget, hvorfor ledelsen har reguleret salgssummen for torveanlægget under hensyntagen hertil.

Årets omsætning udgør 15,1 mio. kr. mod en omsætning i 2016 på 524,2 mio. kr. Omsætningen i 2017 består af regulering af salgssum fra salg af Copenhagen Markets i Høje Taastrup. Dertil kommer vederlag for administration af torveanlægget i Høje-Taastrup og regulering vedrørende debitorer i driftsåret.

Resultat før finansielle poster udgør -1,8 mio. kr. mod -25,6 mio. kr. i 2016. Årets resultat udgør -1,1 mio.kr mod et underskud på 24,0 mio. kr. i 2016.

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

Der har ikke været aktiviteter i selskabet i driftsåret. Årets resultat udgør -0,2 mio. kr. mod 14,8 mio. kr. i 2016.

Balancen

Koncernens balancesum pr. 31. december 2017 udgør 186,8 mio. kr., hvoraf egenkapitalen udgør 178,1 mio. kr. I 2017 har moderselskabet af 2 omgange foretaget aktietilbagekøb for i alt 89.8 mio. kr.

Kapitalberedskab

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

Ledelsesberetning

Beretning

Moderselskabets 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 90 aktionærer ved udgangen af 2017.

Årets resultat efter skat udgør -3,4 mio. kr. mod et resultat på -15,9 mio. kr. i 2016. Moderselskabets balancesum pr. 31. december 2017 udgør 323,4 mio. kr., hvoraf egenkapitalen udgør 178,1 mio. kr., mod en balancesum på 324,8 mio. kr. pr. 31. december 2016, hvoraf egenkapitalen udgjorde 271,4 mio. kr.

Videnressourcer

Koncernen har drevet virksomhedsadministration frem til og med 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

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 2017.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
3	Nettoomsætning	15.103	524.417	0	181
	Vareforbrug	0	-474.856	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-10.582	-27.607	-590	-3.460
	Bruttoresultat	4.521	21.954	-590	-3.279
4	Personaleomkostninger	-6.673	-7.659	0	0
5	Andre driftsomkostninger	-400	-23.149	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50	-1.128	0	0
	Resultat af primær drift	-2.602	-9.982	-590	-3.279
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-1.276	-9.129
6	Finansielle indtægter	0	432	0	0
7	Finansielle omkostninger	-812	-28.608	-1.548	-4.262
	Resultat før skat	-3.414	-38.158	-3.414	-16.670
8	Skat af årets resultat	0	22.227	0	739
	Årets resultat	-3.414	-15.931	-3.414	-15.931

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
9	Materielle anlægsaktiver				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	50	0	0
		<u>0</u>	<u>50</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver				
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	320.062	321.338
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>320.062</u>	<u>321.338</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>50</u>	<u>320.062</u>	<u>321.338</u>
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.514	179.967	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	3.110	3.110	3.273	3.273
	Andre tilgodehavender	13.939	15.113	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	90	0	56	0
		<u>100.653</u>	<u>198.190</u>	<u>3.329</u>	<u>3.273</u>
11	Likvide beholdninger	86.195	92.560	33	190
	Omsætningsaktiver i alt	<u>186.848</u>	<u>290.750</u>	<u>3.362</u>	<u>3.463</u>
	AKTIVER I ALT	<u>186.848</u>	<u>290.800</u>	<u>323.424</u>	<u>324.801</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	PASSIVER				
	Egenkapital				
12	Aktiekapital	5.323	5.323	5.323	5.323
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	268.676	275.275
	Overført resultat	172.812	266.066	-95.864	-9.209
	Egenkapital i alt	178.135	271.389	178.135	271.389
	Hensatte forpligtelser				
13	Udskudt skat	0	0	0	0
14	Andre hensatte forpligtelser	0	0	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	0	0	0	0
	Gældsforpligtelser				
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Kreditinstitutter	0	1	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	777	3.144	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	145.164	53.287
	Selskabsskat	0	0	125	125
	Anden gæld	7.936	16.266	0	0
		8.713	19.411	145.289	53.412
	Gældsforpligtelser i alt	8.713	19.411	145.289	53.412
	PASSIVER I ALT	186.848	290.800	323.424	324.801

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note	Koncern		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
t.kr.			
Egenkapital 1. januar 2017	5.323	266.066	271.389
Overført via resultatdisponering	0	-3.414	-3.414
Køb af egne aktier	0	-89.840	-89.840
Egenkapital 31. december 2017	5.323	172.812	178.135

Note	Modervirksomhed			
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning	Overført resultat	I alt
t.kr.				
Egenkapital 1. januar 2017	5.323	269.952	-3.886	271.389
18 Overført via resultatdisponering	0	-1.276	-2.138	-3.414
Køb af egne aktier	0	0	-89.840	-89.840
Egenkapital 31. december 2017	5.323	268.676	-95.864	178.135

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2017	2016
	Årets resultat	-3.414	-15.931
	Skat af årets resultat	0	-22.227
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	50	1.128
19	Øvrige reguleringer	0	-368.001
	Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	-3.364	-405.031
	Ændring i varebeholdninger	0	391.600
	Ændring i tilgodehavender	97.537	-169.036
	Ændring i kortfristet gæld	-10.697	-58.401
	Betalt selskabsskat	0	-38.714
	Pengestrøm fra primær drift	83.476	-279.582
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	83.476	-279.582
	Salg af materielle anlægsaktiver	0	561.664
	Pengestrøm til investeringsaktivitet	0	561.664
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	0	-207.514
	Køb af egne aktier	-89.840	0
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-89.840	-207.514
	Årets pengestrøm	-6.365	74.568
	Likvider, primo/tilgang ved fusion	92.560	17.992
11	Likvider, ultimo	86.195	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 2017 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 tilførelse 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra udleje af torvehal, torv, bygninger og anlæg indregnes i resultatopgørelsen efter lejekontraktens 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 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.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Automobiler	7 år
Edb/it-hardware	5 år

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten 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	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Det nyopførte torveanlæg i Høje Taastrup blev med virkning pr. 18. maj 2016 solgt til trediepart. Der er i salgsaftalen indbygget en reguleringsmekanisme på den aftalte salgspris, som er afhængig af driftsresultatet på torveanlægget i Høje-Taastrup i perioden 1. januar - 31. december 2017. Der er på tidspunktet for regnskabsafleggelsen foretaget en revurdering af den endelige salgssum for torveanlægget baseret på seneste foreliggende estimat for driftsresultatet for perioden 1. januar - 31. december 2017. I forlængelse heraf er tilgodehavende fra salg af torveanlægget i Høje-Taastrup indregnet med 83.204 t.kr. i balancen pr. 31. december 2017. Parterne er endnu ikke enedes om den foreliggende opgørelse af reguleringsbeløbet, hvorfor der er usikkerhed med indregning og måling af tilgodehavende fra salg af torveanlægget.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
3 Nettoomsætning				
Salg af torveanlæg	10.938	503.451	0	0
Øvrig nettoomsætning	4.165	20.785	0	181
	<u>15.103</u>	<u>524.236</u>	<u>0</u>	<u>181</u>
4 Personaleomkostninger				
Gager og lønninger	6.500	7.250	0	0
Pensioner	161	380	0	0
Andre omkostninger til social sikring	12	29	0	0
	<u>6.673</u>	<u>7.659</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	2.920	2.147	0	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	6	13	0	0

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

5 Andre driftsomkostninger

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

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
6 Finansielle indtægter				
Øvrige finansielle indtægter	0	432	0	0
	<u>0</u>	<u>432</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	1.548	2.619
Rente til realkreditinstitutter	0	16.394	0	0
Negativ dagsværdi af sikringsinstrumenter overført fra egenkapitalen	0	11.750	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	812	464	0	1.643
	<u>812</u>	<u>28.608</u>	<u>1.548</u>	<u>4.262</u>
8 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	32.948	0	-1.877
Årets regulering af udskudt skat	0	-55.175	0	1.138
	<u>0</u>	<u>-22.227</u>	<u>0</u>	<u>-739</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	0	6.154	6.154
Årets afgang	0	0	0
Kostpris 31. december 2017	0	6.154	6.154
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0	6.104	6.104
Afskrivninger	0	50	50
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	0	6.154	6.154
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0	0	0

t.kr.	Modervirksomhed	
	2017	2016
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	51.386	51.386
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	51.386	51.386
Værdireguleringer 1. januar	269.952	269.916
Andel af årets resultat	-1.276	-9.129
Regulering af rentesikringskontrakt til dagsværdi efter skat	0	9.165
Værdireguleringer 31. december	268.676	269.952
Regnskabsmæssig værdi 31. december	320.062	321.338

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	Selskabskapital t.kr.	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Grønttorvet København ApS	100 %	3.494	323.969	-1.106	319.445
Grønttorvet København Projekt A/S	100 %	500	616	-170	617

Grønttorvet København Projekt A/S ejer 100 % af Grønttorvet 2 A/S, hvis resultat i 2017 udgør 6 t.kr., og egenkapital pr. 31. december 2017 udgør 498 t.kr.

11 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår deponeret købesum vedrørende salg af grundstykke med 8.160 t.kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af:

532.313.037 aktier a 0,01 kr.

Egne aktier

I 2017 erhvervede Grønttorvet København Holding A/S 179.801.800 stk. egne aktier a nominelt 0,01 kr. til en værdi af 89.840 t.kr. Beholdningen af egne aktier udgør 37 % af aktiekapitalen.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
13 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	0	55.175	0	-1.138
Årets regulering af udskudt skat	0	-55.175	0	1.138
Udskudt skat 31. december	0	0	0	0

t.kr.	Koncern	
	2017	2016
14 Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser 1. januar	0	37.500
Anvendt	0	-37.500
Andre hensatte forpligtelser 31. december	0	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.

15 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 administrationsselskab 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 2017. 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 enkelte retssager. Udfaldet heraf forventes ikke at påvirke koncernens og moderselskabets finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Eventualaktiver

Koncernen har et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på 3.105 t.kr. pr. 31. december 2017.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2017.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 Nærtstående parter

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

t.kr.	Modervirksomhed	
	2017	2016

18 Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode
Overført resultat

-1.276	0
-2.138	-15.931
<u>-3.414</u>	<u>-15.931</u>

t.kr.

Koncern	
2017	2016

19 Øvrige reguleringer - pengestrømsopgørelse

Tab ved salg af materielle anlægsaktiver
Gæld til kreditinstitutter over draget til køber ved salg af torveanlæg

0	23.149
0	-391.150
<u>0</u>	<u>-368.001</u>