

## **JPS Marselis ApS**

Thyrasgade 4  
8260 Viby J  
CVR-nr. 38110136

## **Årsrapport 01.05.2017 - 30.04.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Christian Madsen

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017/18	12
Koncernens balance pr. 30.04.2018	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18	17
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18	18
Koncernens noter	19
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18	27
Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2018	28
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18	30
Modervirksomhedens noter	31
Anvendt regnskabspraksis	33

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JPS Marselis ApS  
Thyrasgade 4  
8260 Viby J

CVR-nr.: 38110136  
Stiftet: 01.05.2016  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.05.2017 - 30.04.2018

## Direktion

Søren Christian Madsen  
Jan Rasmussen  
Peter Nørgaard Andersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 for JPS Marselis ApS.

Årsrapporten aflægges 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. 30.04.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.06.2018

### Direktion

Søren Christian Madsen

Jan Rasmussen

Peter Nørgaard Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i JPS Marselis ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for JPS Marselis ApS for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018, 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. 30.04.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 29.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Jakob Boutrup Ditlevsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27725

## Ledelsesberetning

	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>		
<b>Hovedtal</b>		
Nettoomsætning	363.892	308.138
Bruttoresultat	256.272	141.515
Driftsresultat	164.575	68.361
Resultat af finansielle poster	(34.680)	(18.750)
Resultat før skat	129.895	49.611
Årets resultat	102.329	38.159
Samlede aktiver	1.541.788	1.417.613
Investeringer i materielle anlægsaktiver	19.173	25.717
Egenkapital inkl. minoriteter	309.582	206.505
Pengestrømme fra driftsaktivitet	7.934	37.265
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(17.398)	(6.245)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(38.079)	(36.721)
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	242	224
<b>Nøgletal</b>		
Egenkapitalens forrentning (%)	39,7	18,5
Solilitetsgrad (%)	20,1	14,6

Koncernen er stiftet ved aktieombytning den 12.10.2016 med tilbagevirkende kraft og selskabets første regnskabsperiode er 01.05.2016 - 30.04.2017.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykkes</b>
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Solilitetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktiviteter er at drive virksomhed inde for byggematerialer og akvaristik, samt udlejning af koncernens ejendomme. Endvidere investeres der i minoritetsposter i virksomheder, hvor ledelsen anses for at være særdeles kvalificeret inden for sit område.

Moderselskabets hovedaktiviteter er at eje kapitalandele i dets datterselskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Med en omsætning på 364 mio.kr., et resultat før finansielle poster på 165 mio.kr. og et resultat før skat på 130 mio.kr. anser direktionen året for tilfredsstillende.

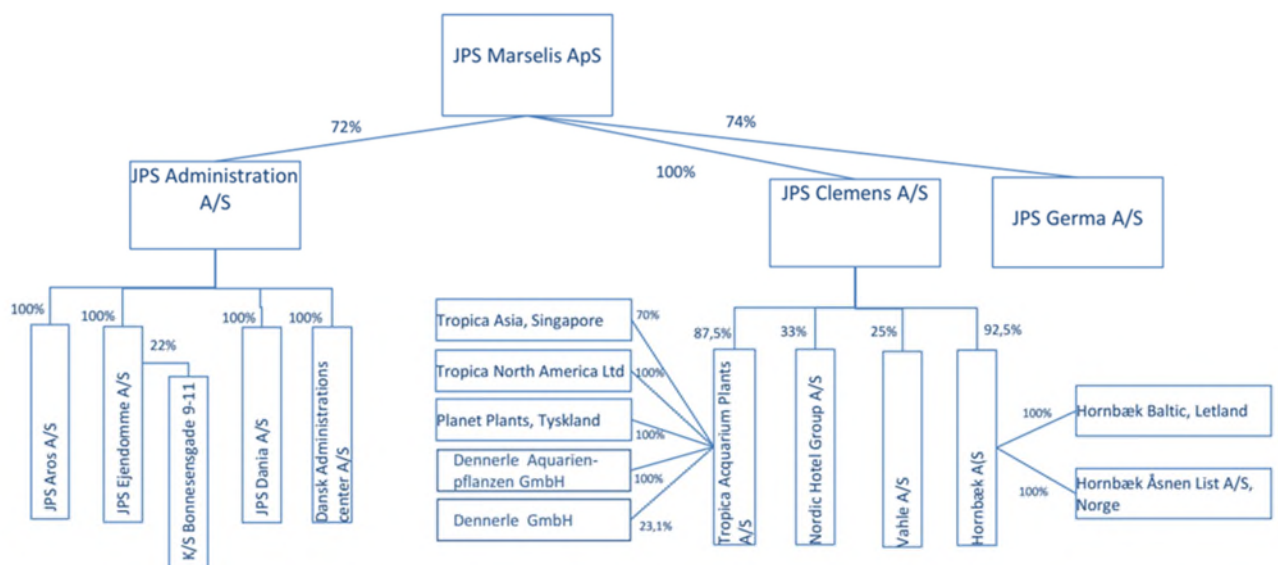
JPS Marselis ApS blev stiftet i efteråret 2016 på baggrund af et ønske fra de tre majoritetsaktionærer i JPS Administration A/S, JPS Clemens A/S samt JPS Germa A/S om at samle aktiviteterne i et selskab.

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter:

- Drift og udvikling af investeringsejendomme primært indenfor beboelse, hvor investeringerne sker langsigtet
- Salg og produktion af trælister til byggeriet i Danmark og Norge
- Salg og produktion af vandplanter til ferskvandsakvarier i hele verden

Yderligere oplysninger findes på selskabets hjemmeside: [www.jpsmarselis.dk](http://www.jpsmarselis.dk)

### Koncernoversigt:



## Ledelsesberetning

### Investeringsejendomme

Den samlede portefølje af investeringsejendomme udgør 108.765 m<sup>2</sup> med en regnskabsmæssig værdi på 1.304 mio.kr. og en afkastprocent på 5,1 %. Porteføljen fordeler sig med 88.275 m<sup>2</sup> på boliger og 20.490 m<sup>2</sup> på erhverv. Koncernen har i 2017/18 afhændet en erhvervsejendom i Silkeborg på 1.591 m<sup>2</sup>, idet ejendommen var udenfor selskabets strategiske fokusområde. Der er ikke anskaffet nye ejendomme i regnskabsåret.

Koncernens strategi er at være langsigtet investor i boligejendomme med et stabilt cash flow, som er beliggende i primært Aarhus og sekundært i større jyske byer samt Odense. Der investeres løbende i god vedligeholdelse og løbende modernisering af beboelseslejemålene. Den samlede investering i modernisering udgør i regnskabsåret 13 mio.kr., hvoraf 9 mio. kr. er aktiveret.

Værdiansættelse af ejendommene er i året sket til faldende afkastprocenter fra 5,2 % til 5,1 %. Årets nettoopskrivning på 107 mio.kr. kan primært henføres til opskrivning på baggrund af ændrede forudsætninger for beregning af nettolejen for ejendomme i JPS AROS A/S.

Koncernens strategi for fremmedfinansiering af investeringsejendomme er anvendelse af langsigtede committede faciliteter. Finansieringen sker alene ved brug af dansk realkreditbelåning. I årets løb er det lykkedes at opnå en refinansiering af JPS AROS A/S, hvilket betyder at selskabets finansiering i dag sker ved hjælp af dansk realkredit. JPS AROS A/S blev stiftet i 2009 forbindelse med overtagelse af ca. 65 ejendomme fra en nødlidende ejer, hvor finansiering i en tysk bank fulgte med.

Ejendomsfinansiering udgøres af realkreditlån på i alt 900 mio.kr., der fordeler sig med 56% med kort rente og 44% med lang rente (primært fast rente i 30 år). En rentestigning på 1% vil øge renteudgiften med 5 mio. kr.

Koncernens ejendomme administreres af det 100% ejede Dansk Administrationscenter A/S, der også varetager administrationen for en række eksterne kunder. Målet er at være de bedste til at sikre ejernes drift og værdiudvikling af deres investeringsejendomme.

Koncernen vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem kundefokus, cashflow skabende modernisering af bygningerne og effektivisering af driften. Samlet set vurderes disse tiltag at skabe grundlaget for en positiv udvikling af investeringsejendommens værdi.

### Trælister til byggeriet

Hornbaek beskæftiger sig med udvikling, produktion og salg af alle typer lister til byggemateriale branchen i Skandinavien. Herudover sælger Hornbaek forskellige former for træplader i Danmark. Hornbaek består af selskaber i Danmark, Norge og Letland. Der har været en positiv udvikling i selskabet med tilgang af kunder.

## Ledelsesberetning

I det kommende år forventes en højere omsætning. Der forventes fortsat hård priskonkurrence på de primære markeder. Hornbæk har i årets løb fået det anerkendte indeklimatemærke på listerne, der dokumenterer sikkerhed for et sundt indeklima i boligen.

### Vandplanter til ferskvandsakvarier

JPS Aquaristic Group beskæftiger sig med udvikling, produktion og salg af akvarieplanter og relaterede produkter til hele verden. I årets løb er der opkøbt en væsentlig tysk konkurrent, Dennerle Aquarienflecken GmbH. Aktiviteterne i gruppen sker via tre forskellige brands med hver deres identitet: Tropica, Planet Plants og Dennerle.

Der er opnået et lavere resultat for gruppen end tidligere år, hvilket primært kan henføres til reorganisering og implementering af nye metoder i det nyindkøbte tyske selskab. De øvrige aktiviteter har alle vist forbedrede resultater.

Der bruges fortsat betydelige kræfter på integration af aktiviteterne rundt omkring i verdenen. Med selskaber i Singapore, Kina, Tyskland og Canada er kravene til ledelse og styring steget betydeligt. Hertil kommer ændringer i sourcing af vandplanter, der sker under hensyntagen til maksimal forsyningssikkerhed.

### Associerede selskaber

I årets løb er der købt 23,1 % af Dennerle GmbH, der som handelsvirksomhed sælger tilbehør til akvarier. Brandet er et gammelt og anerkendt mærke og har en høj kendskabsgrad Tyskland og Frankrig.

Vahle, som er førende i Danmark med produktion og salg af eksklusive døre, havde sidste år en lavere ordreindgang. Det forventes at Vahle fra næste år igen opnår en positiv udvikling i omsætning og resultat.

Nordic Hotel Groups er i en positiv udvikling, idet både belægningsprocent og resultat udvikler sig positivt. Selskabets to hoteller er beliggende i Nigerias hovedstad Abuja, og der er i årets løb igangsat udvidelse af værelseskapaciteten på et af hotellerne. Den samlede kapacitet udgør herefter 60 værelser.

### Ansvarlighed

I forlængelse af vores vision, mission og værdier forekommer det os naturligt at have følgende mission på CSR området:

*“Vi ønsker at behandle det enkelte menneske med respekt, tage ansvar for koncernens omgivelser og miljøpåvirkning ved at inspirere medarbejdere, leverandører og kunder til at tage ansvar”*

JPS Marselis har i februar 2018 vedtaget politikker for samfundsansvar indenfor områderne menneskerettigheder, sociale forhold og medarbejderforhold, anti-korruption og forretningsetik samt miljø og klima. Koncernens CSR-politik udgør rammen for en fælles tilgang blandt vores medarbejdere i forhold til vores værdier

## Ledelsesberetning

og vores målsætning om, at agere bæredygtigt og ansvarligt. Politikken beskriver en række retningslinjer, samt vores forventninger til hinanden og sammenfatter, hvordan vi bør opføre os som henholdsvis medarbejder og arbejdsgiver. Politikken tager udgangspunkt i FN's Global Compact.

### CSR politik og forretning

#### *1. Menneskerettigheder*

JPS Marselis har aktiviteter i en lang række lande verden over. Uanset hvilket land, vi opererer i, bestræber vi os på at overholde menneskerettighederne og på at behandle vores medarbejdere med værdighed og respekt. Vi støtter og respekterer beskyttelsen af internationalt erklærede menneskerettigheder, som formuleret i FN's menneskerettighedserklæring samt i ILO's konventioner og anbefalinger.

#### *2. Sociale forhold og medarbejderforhold*

I JPS Marselis mener vi, at resultater skabes gennem mennesker. Vi tilstræber at være en ansvarlig arbejdsgiver, som sikrer ordentlige ansættelsesforhold, sunde og sikre arbejdsforhold og et motiverende arbejdsmiljø for vores medarbejdere.

#### *3. Anti-korruption og forretningsetik*

JPS Marselis har igennem årene opbygget et omdømme som en virksomhed, der opretholder en høj grad af integritet og etisk adfærd. Vi modarbejder alle former for korruption, herunder bestikkelse.

#### *4. Miljø og klima*

Virksomhederne i JPS Marselis arbejder med råvarer, der i overvejende grad er produceret med positiv effekt på miljøet. Det gælder både den primære råvare træ fra de nordeuropæiske skove samt indkøbte planter. Vi anerkender påvirkningen, som transport af råvarer samt den produktion/forarbejdning, der efterfølgende udføres, har på miljøet. Vores CSR-politik i forhold til miljø og klima er, at vi tager ansvar i forhold til miljø og klimapåvirkningen gennem aktivt at beskytte miljøet, herunder nedbringe vores forbrug.

For at sikre kobling mellem CSR og forretning, skal der arbejdes internt med skabelse af konkret værdiskabelse gennem tiltag, der er forretningsmæssigt baseret f.eks.:

- Energibesparelser ved reduceret el og varmeforbrug
- Medarbejdertrivsel og engagement gennem involvering, kommunikation, uddannelse, trivsel, sundhed og sikkerhed
- Kundeloyalitet og foretrukken leverandørstatus gennem risikostyring i leverandørkæden og tæt samarbejde med kunderne
- Produktudvikling gennem miljøforbedring, klimaindsats, certificering og kommunikation
- Styrkelse af brand gennem grøn profil, sociale tiltag og filantropisk støtte

## Ledelsesberetning

Gennem business cases i bl.a. koncernens medarbejderblad JPS Journal søges løbende en synliggørelse af de ovennævnte økonomiske og sociale gevinster ved CSR-arbejdet. De konkrete løbende forbedring sker endvidere konkret gennem bl.a. ugentlige tavlemøder i virksomhederne samt ledelsens permanente værdibaserede fokus på området.

Der kan læses mere om JPS Marselis' konkrete aktiviteter om samfundsansvar samt vision, mission og værdier på vores hjemmeside: [www.jpsmarselis.dk](http://www.jpsmarselis.dk).

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Koncernens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		363.892	308.138
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		107.141	17.800
Andre driftsindtægter		208	102
Vareforbrug		(153.742)	(122.768)
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(46.117)	(47.179)
Andre eksterne omkostninger		(15.110)	(14.578)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>256.272</b>	<b>141.515</b>
Personaleomkostninger	1	(82.311)	(61.748)
Af- og nedskrivninger	2	(8.745)	(10.578)
Andre driftsomkostninger		(641)	(828)
<b>Driftsresultat</b>		<b>164.575</b>	<b>68.361</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		57	1.187
Andre finansielle indtægter		2.191	923
Andre finansielle omkostninger		(36.928)	(20.860)
<b>Resultat før skat</b>		<b>129.895</b>	<b>49.611</b>
Skat af årets resultat	3	(27.566)	(11.452)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>102.329</b>	<b>38.159</b>

## Koncernens balance pr. 30.04.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Færdiggjorte udviklingsprojekter		0	0
Erhvervede patenter		166	193
Erhvervede varemærker		492	512
Erhvervede lignende rettigheder		6	9
Goodwill		10.136	10.254
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>10.800</b>	<b>10.968</b>
Grunde og bygninger		73.244	74.658
Investeringsejendomme		1.298.059	1.184.731
Produktionsanlæg og maskiner		19.396	15.569
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.540	10.522
Indretning af lejede lokaler		0	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		176	1.229
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>1.400.415</b>	<b>1.286.709</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.391	5.114
Andre værdipapirer og kapitalandele		44	44
Andre tilgodehavender		1.121	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>8.556</b>	<b>5.158</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.419.771</b>	<b>1.302.835</b>
Råvarer og hjælpematerialer		18.400	16.999
Varer under fremstilling		11.238	6.046
Fremstillede varer og handelsvarer		29.438	29.137
Forudbetalinger for varer		288	532
<b>Varebeholdninger</b>		<b>59.364</b>	<b>52.714</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.711	39.487
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	418
Andre tilgodehavender		4.539	4.112
Periodeafgrænsningsposter		2.203	2.426
<b>Tilgodehavender</b>		<b>57.453</b>	<b>46.443</b>

**Koncernens balance pr. 30.04.2018**

<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.200</b>	<b>15.621</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>122.017</b>	<b>114.778</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.541.788</b>	<b>1.417.613</b>



## Koncernens balance pr. 30.04.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		3.000	3.000
Overført overskud eller underskud		226.364	151.449
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>229.364</b>	<b>154.449</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteressere</b>		<b>80.218</b>	<b>52.056</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>309.582</b>	<b>206.505</b>
Udskudt skat	9	111.040	85.888
Andre hensatte forpligtelser		207	128
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>111.247</b>	<b>86.016</b>
Gæld til realkreditinstitutter		913.315	941.657
Bankgæld		3.504	751
Finansielle leasingforpligtelser		0	1.402
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.600	1.891
Skyldig selskabsskat		4.470	9.326
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>922.889</b>	<b>955.027</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	15.066	23.291
Gæld til realkreditinstitutter		10.693	10.531
Bankgæld		54.940	20.572
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		14.801	13.356
Deposita		20.957	21.104
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.242	9.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.081	22.537
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		15.605	19.982
Anden gæld		32.685	28.847
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>198.070</b>	<b>170.065</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.120.959</b>	<b>1.125.092</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.541.788</b>	<b>1.417.613</b>
Associerede virksomheder	8		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Dattervirksomheder	15		

**Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	3.000	151.449	52.056	206.505
Valutakursreguleringer	0	(129)	0	(129)
Øvrige egenkapitalposter	0	(31)	908	877
Årets resultat	0	75.075	27.254	102.329
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.000</b>	<b>226.364</b>	<b>80.218</b>	<b>309.582</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Driftsresultat		164.575	68.361
Af- og nedskrivninger		8.745	10.579
Andre hensatte forpligtelser		79	128
Ændringer i arbejdskapital	11	(18.525)	(1.841)
Øvrige reguleringer		822	(541)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>155.696</b>	<b>76.686</b>
Modtagne finansielle indtægter		2.191	924
Betalte finansielle omkostninger		(36.928)	(20.860)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(5.884)	(1.685)
Andre pengestrømme vedrørende drift		(107.141)	(17.800)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>7.934</b>	<b>37.265</b>
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(41)	(125)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(19.173)	(25.717)
Salg af materielle anlægsaktiver		5.051	33.657
Køb af finansielle anlægsaktiver		(3.639)	(180)
Salg af finansielle anlægsaktiver		404	0
Netto likvider/bankgæld ved aktieombytning		0	(13.880)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(17.398)</b>	<b>(6.245)</b>
Optagelse af lån		430.469	(10.459)
Afdrag på lån mv.		(468.548)	(25.182)
Udbetalt udbytte primo aktieombytning		0	(1.080)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(38.079)</b>	<b>(36.721)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(47.543)</b>	<b>(5.701)</b>
Likvider primo		(5.701)	0
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(53.244)</b>	<b>(5.701)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		5.200	15.621
Kortfristet gæld til banker		(58.444)	(21.322)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(53.244)</b>	<b>(5.701)</b>

## Koncernens noter

	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	76.485	56.366
Pensioner	4.080	3.781
Andre omkostninger til social sikring	918	889
Andre personaleomkostninger	828	712
	<b>82.311</b>	<b>61.748</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>242</b>	<b>224</b>
	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	2.260	2.257
	<b>2.260</b>	<b>2.257</b>
	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	1.193	1.082
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	8.461	9.216
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(909)	280
	<b>8.745</b>	<b>10.578</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	2.811	5.642
Ændring af udskudt skat	25.152	5.975
Regulering vedrørende tidligere år	(397)	(165)
	<b>27.566</b>	<b>11.452</b>
	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	75.075	30.843
Minoritetsinteressers andel af resultatet	27.254	7.316
	<b>102.329</b>	<b>38.159</b>

## Koncernens noter

	<b>Færdig- gjorte udviklings- projekter t.kr.</b>	<b>Erhvervede patenter t.kr.</b>	<b>Erhvervede varemærker t.kr.</b>	<b>Erhvervede lignende rettigheder t.kr.</b>
<b>5. Immaterielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	97	234	583	45
Tilgange	0	0	41	0
Afgange	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>97</b>	<b>234</b>	<b>624</b>	<b>45</b>
Af- og nedskrivninger primo	(97)	(41)	(71)	(36)
Årets afskrivninger	0	(27)	(61)	(3)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(97)</b>	<b>(68)</b>	<b>(132)</b>	<b>(39)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>166</b>	<b>492</b>	<b>6</b>
				<b>Goodwill t.kr.</b>
<b>5. Immaterielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo				23.077
Tilgange				1.388
Afgange				(404)
<b>Kostpris ultimo</b>				<b>24.061</b>
Af- og nedskrivninger primo				(12.823)
Årets afskrivninger				(1.102)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>				<b>(13.925)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>				<b>10.136</b>

## Koncernens noter

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>	<b>Investe- rings- ejendomme t.kr.</b>	<b>Produk- tionsanlæg og maskiner t.kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	66.730	1.097.592	22.454	27.979
Overførsler	0	0	89	0
Tilgange	1.202	9.087	7.353	1.531
Afgange	0	(5.338)	(28)	(273)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>67.932</b>	<b>1.101.341</b>	<b>29.868</b>	<b>29.237</b>
Opskrivninger primo	25.875	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>25.875</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(17.947)	0	(6.885)	(17.457)
Valutakursreguleringer	4	0	0	0
Årets afskrivninger	(2.620)	0	(3.601)	(2.240)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	14	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(20.563)</b>	<b>0</b>	<b>(10.472)</b>	<b>(19.697)</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	87.139	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	107.141	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	2.438	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>196.718</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>73.244</b>	<b>1.298.059</b>	<b>19.396</b>	<b>9.540</b>
Ikke ejede aktiver	-	-	<b>9.815</b>	-

## Koncernens noter

	<b>Indretning af lejede lokaler t.kr.</b>	<b>Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver t.kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	69	1.229
Overførsler	0	(89)
Tilgange	0	0
Afgange	0	(964)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>69</b>	<b>176</b>
Opskrivninger primo	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(69)	0
Valutakursreguleringer	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(69)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>176</b>
Ikke ejede aktiver	-	-

### Investeringsejendomme

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme udgør 5,10 % pr. 30.04.2018. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 140 mio. kr.

## Koncernens noter

Følgende væsentlige forudsætninger for opgørelse af dagsværdien er fastlagt:

- Bolig- og erhvervsejendomme i Aarhus og øvrige Østjylland 4,50%
  - 29.625 kvm boligareal, 7.960 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 1.050 kr.
- Bolig- og erhvervsejendomme i Trekantsområdet og Odense 5,58 %
  - 24.392 kvm boligareal, 1.782 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 841 kr.
- Boligejendomme i Nord- og Vestjylland 7,56 %
  - 20.429 kvm boligareal, 2.419 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 687 kr.
- Boligejendomme i Randers 6,28 %
  - 13.744 kvm boligareal, 7.802 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 699 kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender t.kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	4.288	44	0
Tilgange	2.251	0	1.121
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.539</b>	<b>44</b>	<b>1.121</b>
Opskrivninger primo	826	0	0
Valutakursreguleringer	(31)	0	0
Afskrivninger på goodwill	(357)	0	0
Andel af årets resultat	414	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>852</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.391</b>	<b>44</b>	<b>1.121</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>8. Associerede virksomheder</b>		
Nordic Hotel Group A/S	Aarhus, Danmark	33,0
Vahle A/S	Mørke, Danmark	25,0
Dennerle GmbH	Müchweiler, Tyskland	23,3

I kapitalandele for associerede virksomheder indgår goodwill med 2.735 t.kr.



## Koncernens noter

	<u>2017/18</u> t.kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>9. Udskudt skat</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	0	(3)
Materielle anlægsaktiver	110.397	84.924
Finansielle anlægsaktiver	161	371
Varebeholdninger	197	326
Gældsforpligtelser	17	18
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	268	252
	<u>111.040</u>	<u>85.888</u>

### Bevægelser i året

Primo	85.888
Indregnet i resultatopgørelsen	25.152
<b>Ultimo</b>	<u>111.040</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2017/18</u> t.kr.	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2016/17</u> t.kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2017/18</u> t.kr.	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> t.kr.
<b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	10.468	21.055	913.315	868.511
Bankgæld	0	0	3.504	0
Finansielle leasingforpligtelser	1.402	466	0	N/A
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	1.600	0
Skyldig selskabsskat	3.196	1.770	4.470	0
	<u>15.066</u>	<u>23.291</u>	<u>922.889</u>	<u>868.511</u>

	<u>2017/18</u> t.kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>11. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	(7.483)	(8.964)
Ændring i tilgodehavender	(11.298)	19.270
Ændring i leverandørgæld mv.	256	(12.147)
	<u>(18.525)</u>	<u>(1.841)</u>

	<u>2017/18</u> t.kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>12. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<u>1.776</u>	<u>3.776</u>

## Koncernens noter

### 13. Eventualforpligtelser

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for Vahle A/S' engagement med pengeinstitut. Selvskyldnerkaution er begrænset til 188 t.kr.

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, bankgæld og kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebreve nom. 77.119 t.kr., skadesløsbreve (virksomhedspant) nom. 41.800 t.kr., realkreditpantebrev nom. 721.557 t.kr. med sikkerhed i koncernens aktiver.

Som led i factoringaftale er 14.801 t.kr af tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser belånt. Der er ej sket opgør med indregning af tilgodehavenderne, idet selskabet bibeholder alle væsentlige ricisi og fordele til fordringerne og selskabets mellemværende med finansieringsselskaber er derfor indregnet som gæld til kreditinstitutter i øvrigt i årsregnskabet.

Til sikkerhed for Vahle A/S' engagement med pengeinstitut er aktierne heri nom. 250 t.kr. pantsat. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktier udgør 462 t.kr. Bankgæld i Vahle A/S udgør 1.223 t.kr. pr. 30.04.2018.

### 15. Dattervirksomheder

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>
JPS Administration A/S	Aarhus, Danmark	A/S	72,0
JPS Aros A/S (indirekte)	Aarhus, Danmark	A/S	100,0
JPS Ejendomme A/S (indirekte)	Aarhus, Danmark	A/S	100,0
JPS Dania A/S (indirekte)	Aarhus, Danmark	A/S	100,0
Dansk Administrations Center A/S (indirekte)	Aarhus, Danmark	A/S	100,0
JPS Clemens A/S	Aarhus, Danmark	A/S	100,0
Hornbaek A/S (indirekte)	Randers, Danmark	A/S	92,5
AS Hornbaek Baltic (indirekte)	Rigas District, Letland	AS	100,0
Hornbaek Åsens List AS (indirekte)	Åsens, Norge	AS	100,0
Tropica Aquarium Plants A/S (indirekte)	Egå, Danmark	A/S	87,5
Tropica Aquarium Plants Ltd. (indirekte)	Vancouver, Canada	Ltd.	100,0
Tropica Aquarium Plants Pte Ltd. (indirekte)	Singapore	Pte Ltd.	70,0
Planet Plants GmbH (indirekte)	Lohfelden, Tyskland	GmbH	100,0
Dennerle Aquarienpflanzen GmbH (indirekte)	Vinningen, Tyskland	GmbH	100,0
JPS Germa A/S	Aarhus, Danmark	A/S	74,0

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Andre driftsindtægter		433	0
Andre eksterne omkostninger		(430)	(190)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3</b>	<b>(190)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		75.095	24.545
<b>Resultat før skat</b>		<b>75.098</b>	<b>24.355</b>
Skat af årets resultat	2	(23)	25
<b>Årets resultat</b>	3	<b>75.075</b>	<b>24.380</b>

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		229.590	154.615
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>229.590</b>	<b>154.615</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>229.590</b>	<b>154.615</b>
Andre tilgodehavender		56	29
Tilgodehavende selskabsskat		2	25
<b>Tilgodehavender</b>		<b>58</b>	<b>54</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>58</b>	<b>54</b>
<b>Aktiver</b>		<b>229.648</b>	<b>154.669</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	3.000	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		202.299	128.177
Overført overskud eller underskud		24.066	23.272
<b>Egenkapital</b>		<b>229.365</b>	<b>154.449</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		195	145
Anden gæld		88	75
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>283</b>	<b>220</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>283</b>	<b>220</b>
<b>Passiver</b>		<b>229.648</b>	<b>154.669</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

**Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	3.000	128.177	23.272	154.449
Valutakursreguleringer	0	(129)	0	(129)
Øvrige egenkapitalposter	0	(31)	0	(31)
Overført til reserver	0	(813)	813	0
Årets resultat	0	75.095	(19)	75.076
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.000</b>	<b>202.299</b>	<b>24.066</b>	<b>229.365</b>

## Modervirksomhedens noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Vederlag til direktionen indgår ikke i personaleomkostninger, idet direktionen er aflønnes af selskabets datterselskaber.

	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>23</u>	<u>(25)</u>
	<b>23</b>	<b>(25)</b>

	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	75.095	24.545
Overført resultat	<u>(20)</u>	<u>(165)</u>
	<b>75.075</b>	<b>24.380</b>

	<u>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.</u>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	26.438
Tilgange	<u>853</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.291</b>
Opskrivninger primo	128.177
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	647
Valutakursreguleringer	(129)
Egenkapitalreguleringer	(31)
Afskrivninger på goodwill	(32)
Andel af årets resultat	75.127
Udbytte	<u>(1.460)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>202.299</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>229.590</b></u>

## Modervirksomhedens noter

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi t.kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Aktier	1.375	3.000
	<b>1.375</b>	<b>3.000</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 12.10.2016 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 12.10.2016 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Ingen nærtstående parter har enkeltvis bestemmende indflydelse.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de delta-gende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt.

### Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætningen består i øvrigt af lejeindtægter fra udlejning og andre indtægter fra investeringsejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser, såsom gæld til realkreditinstitutter, til dagsværdi.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger og administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder omkostninger vedrørende udlejningsaktiviteter og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjenningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

## Anvendt regnskabspraksis

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter færdiggjorte udviklingsprojekter og erhvervede immaterielle rettigheder.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle anlægsaktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes. Ved indregning af udviklingsprojekter som immaterielle anlægsaktiver bindes et beløb svarende til de afholdte omkostninger på egenkapitalen under reserve for udviklingsomkostninger, der nedbringes i takt med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid, der fastsættes ud fra en konkret vurdering af det enkelte udviklingsprojekt. Såfremt brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fastsættes den til 5 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-7 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastbrev, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedet akutte afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede

## Anvendt regnskabspraksis

brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 20 år. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og moder-virksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

### Varebeholdninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af bankgæld.