

AKF Holding A/S

Ryesgade 3F, 2. sal
2200 København N
CVR-nr. 10363977

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. maj 2018

Dirigent

Navn: Anders Lemvig

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2017	13
Koncernens aktiver pr. 31.12.2017	14
Koncernens passiver pr. 31.12.2017	15
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	16
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	17
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	25
Modervirksomhedens aktiver pr. 31.12.2017	26
Modervirksomhedens passiver pr. 31.12.2017	27
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	28
Modervirksomhedens noter	29
Anvendt regnskabspraksis	33

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AKF Holding A/S
Ryesgade 3F, 2. sal
2200 København N

CVR-nr. 10363977
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 38102107
Telefax: 38108107
Hjemmeside: www.akf-holding.dk
E-mail: info@akfholding.dk

Bestyrelse

Kim Simonsen, formand
Ejner Korsgaard Holst, næstformand
Søren Friedrichsen
Per Christensen
Kresten Vendelboe
Thorkild Engell Jensen

Direktion

Ino Abraham Dimsits

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for AKF Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2018

Direktion

Ino Abraham Dimsits
adm. direktør

Bestyrelse

Kim Simonsen
formand

Ejner Korsgaard Holst
næstformand

Søren Friedrichsen

Per Christensen

Kresten Vendelboe

Thorkild Engell Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AKF Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for AKF Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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". 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 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 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.

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 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.

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.

København, den 26. april 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

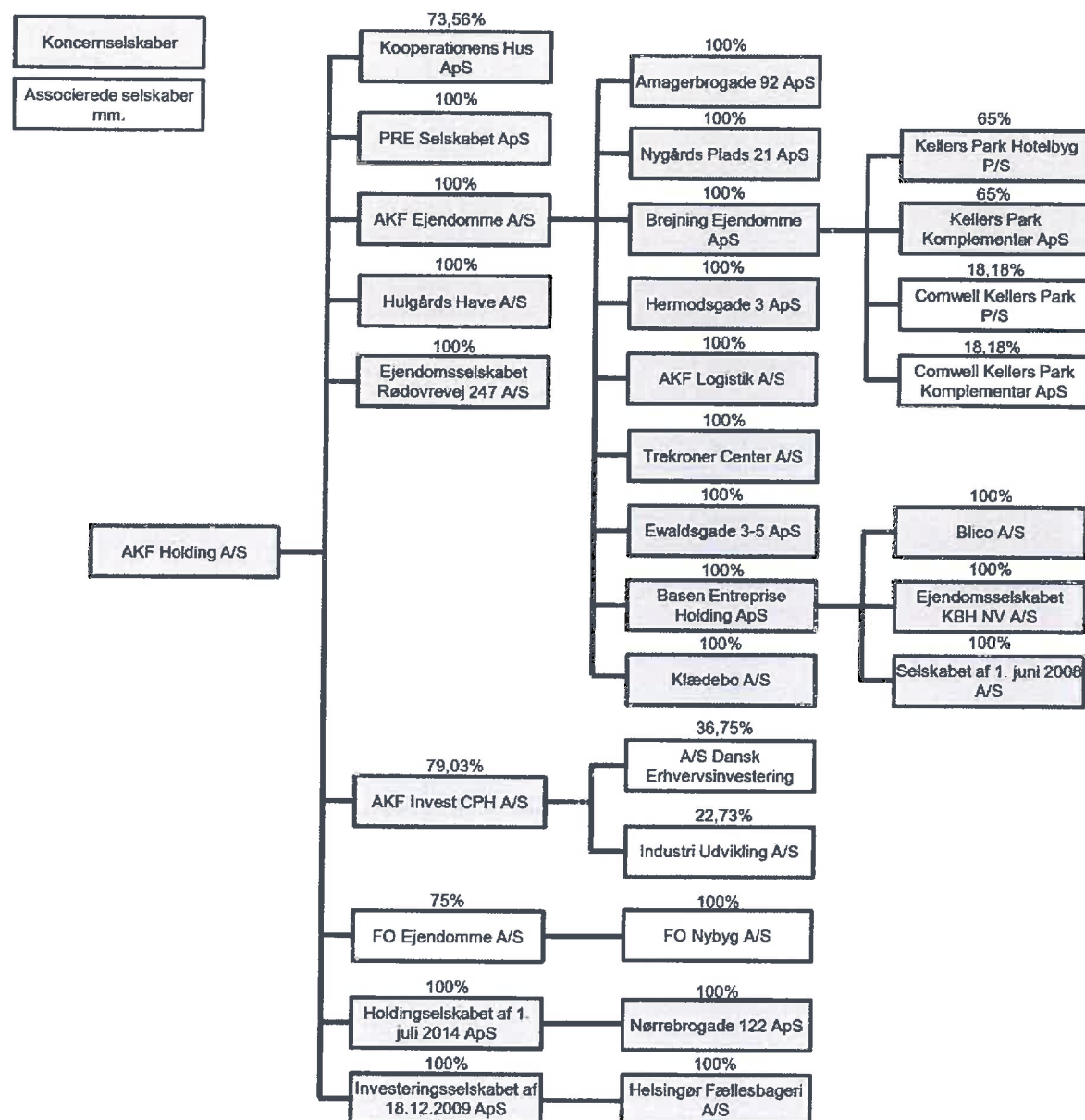
Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 26740

Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	347.335	93.778	174.592	155.452	58.149
Bruttoresultat	135.055	53.525	68.664	74.119	37.845
Driftsresultat	115.951	39.087	56.427	64.519	27.006
Resultat af finansielle poster	52.754	27.445	(26.384)	(27.659)	32.986
Årets resultat	179.680	111.311	88.276	56.863	82.749
Samlede aktiver	2.419.365	1.590.837	1.433.086	1.127.124	1.050.847
Investeringer i materielle anlægsaktiver	524.294	319.291	99.571	105.767	120.666
Egenkapital	1.285.129	587.608	502.905	360.036	328.967
Nøgletal					
Bruttomargin	38,9%	57,1%	39,3%	47,7%	65,1%
Nettomargin	51,7%	118,7%	50,6%	36,6%	142,3%
Forrentning af egenkapitalen	21,2%	22,0%	21,6%	15,5%	29,4%
Soliditetsgrad	47,3%	34,5%	32,3%	31,9%	31,3%

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er selv eller gennem datterselskaber at erhverve, udvikle og investere i eller sælge jord og ejendomme, at administrere fast ejendom, gennem datterselskaber af udøve bygge- og anlægsvirksomhed, projektstyring og projektudvikling, at investere i værdipapirer samt enhver aktivitet, der står i forbindelse med ovennævnte. Selskabets formål er yderligere selv eller gennem datterselskaber at besidde ejerandele i investeringsselskaber og -fonde og derigennem - indirekte - at øge tilførslen af risikovillig ansvarlig kapital eller lånekapital til danske erhvervsvirksomheder til fremme af produktion, eksport og beskæftigelse i Danmark samt at besidde ejerandele i danske erhvervsvirksomheder gennem direkte medinvesteringer i de danske erhvervsvirksomheder, hvori selskabet på investeringstidspunktet indirekte ejer eller kommer til at eje ejerandele via besiddelsen af ejerandele i et investeringsselskab eller en investeringsfond.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

AKF Koncernens resultat for 2017 af ordinære aktiviteter før skat udgør 204,3 mio. kr. mod 133,9 mio. kr. i 2016. Resultat før dagsværdireguleringer og skat udgør kr. 168,7 mio. mod 66,5 mio. kr. i 2016.

Resultat efter skat udgør 179,7 mio. kr. mod 111,3 mio. kr. i 2016.

Omsætningen udgør 347,3 mio. kr. mod 93,8 mio. kr. i 2016.

Balancen udgør 2,4 mia. kr. mod 1,6 mia. kr. i 2016.

Egenkapitalen udgør kr. 1.145 mio. mod 549 mio. kr. i 2016.

Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Ejendomsaktiviteterne

Ejendomsaktiviteterne kom ud af 2017 med et overskud på kr. 22 mio. før skat og værdireguleringer mod 34 mio. kr. sidste år. Efter værdireguleringer er resultatet et overskud på kr. 89 mio. mod 84 mio. kr. sidste år. Ændringen i overskuddet før værdireguleringer er negativt påvirket af en større hensættelse på 16 mio. kr. til genopretning af en af koncernens ejendomme.

Ejendomsmarkedet har fortsat den positive udvikling med faldende afkastgrader til følge. Efterspørgslen efter de gode beliggenheder er stor og det forventes at priserne vil fortsætte med at stige i 2018, dog meget afhængig af beliggenhed. Renten er fortsat rekordlav og likviditeten i markedet er høj - alt sammen noget der er med til at påvirke ejendomsværdierne i en positiv retning.

Koncernens samlede tomgang ligger under 4%, hvilket må anses for tilfredsstillende. Omsætningen inden for ejendomme udgør kr. 112,7 mio.

Omsætningen er fordelt som følger:

Butiksejendomme	32.894
Boligejendomme	42.639
Kontorejendomme	13.629
Logistikejendomme	6.928
Hotelejendomme	12.424
Øvrige	4.199

Ejendommene er placeret omkring Storkøbenhavn, Roskilde og Hillerød med undtagelse af en enkelt ejendom i Vejle. Koncernens samlede ejendomsportefølje til udlejning udgør over på 130.000 m² inkl. FO Ejendomme A/S.

I 2017 har Koncernen erhvervet 50 lejligheder i København NV. Herudover er der købt en erhvervsejendom i Rødovre og en erhvervsejendom på Dortheavej 8-12, København NV.

Ejendomsaktiviteterne bidrager med et positivt cash flow, som forventes at blive væsentligt forbedret de kommende år efter afslutning af omfattende renoveringsarbejder, og med færdiggørelsen af byggeriet af et par større udlejningsejendomme.

Ejendomsudvikling/projektudvikling

Resultatet for udviklingsaktiviteterne udviser et overskud på kr. 62,6 mio. før skat mod et overskud i 2016 på kr. 10,8 mio.

Ledelsesberetning

I 2017 er yderligere 124 lejligheder i henholdsvis Pærelunden og Poppellunden blevet afleveret. Hovedparten af lejlighederne er solgt, dog med et par enkelte lejligheder tilbage, som forventes solgt i starten af 2018. Ud over dette, har der været en større ombygning i en af Koncernens ejendomme, hvor en erhvervs-ejendom er blevet konverteret til 34 studieboliger i Hillerød.

Koncernen råder over ca. 19.000 m2 byggeretter i henholdsvis Roskilde og Brøndby, hvoraf de 6.000 m2 er erhvervet for mere end 10 år siden.

I 2018 afleveres første etape af Lysalléen, Trekroner, som er et stort boligbyggeri. Herudover færdiggøres I2, som er en blandet butiks- og boligejendom ligeledes beliggende i Trekroner, Roskilde.

Forventningerne til 2018 er et positivt resultat.

Entrepreneuraktiviteterne

Koncernens entrepreneuraktiviteter er frasolgt, og garantiforpligtelserne er udløbet. Der er tilbageført tidligere foretagne hensættelser på i alt 2,4 mio. kr. Resultatet for 2017 udviser et overskud på 800 t.kr., og skyldes særligt tilbageførslen af ovennævnte. Efter skat er resultatet 6,7 mio. kr., og skyldes at restunderskud fra tidligere perioder er delvist udnyttet i året, og bidrager således med en indtægt på 5,9 mio. kr.

Investeringsaktiviteter

Der er i 2017 overtaget 79,03% af aktiekapitalen i AKF Invest CPH A/S. Selskabet har i 2017 skiftet navn fra Fagbevægelsens Erhvervsinvestering A/S (FEAS) til AKF Invest CPH A/S.

AKF Invest indgår nu som en del af AKF Koncernen.

AKF Invest beskæftiger sig med investering i danske virksomheder direkte som indirekte via andre investeringselskaber og -fonde, og er derigennem indirekte med til, at øge tilførslen af risikovillig, ansvarlig kapital til danske erhvervsvirksomheder til fremme af produktion, eksport og beskæftigelse i Danmark.

AKF Invests resultat før skat for 2017 udgør 67,2 mio. kr. mod 52,2 mio. kr. i 2016. Indtægter på kapitalandele i associerede virksomheder for 2017 er 999 t.kr. mod 16,2 mio. kr. i 2016. Indtægter fra andre kapitalandele for 2017 udgør 65,6 mio. kr. mod 36,1 mio. kr. for 2016. Egenkapital udgør ultimo 2017 480,1 mio. kr. før udbytte mod 418,3 mio. kr. i 2016. Der er i 2017 udbetalt 6% i udbytte svarende til 7.278.000 kr., hvilket er det samme som i 2016.

AKF Invest har i 2017 ikke givet investeringstilsagn til nye fonde, men investeringstilsagnet til Maj Invest V K/S er hævet med 10 mio. kr., således at det samlede tilsagn til den pågældende fond er 85 mio. kr.

Aktieemission

Koncernen har i 2017 gennemført en rettet aktieemission med tegning af nye aktier i forbindelse med generalforsamlingen. Denne aktieemission har medført en tilførsel af 108 mio. kr. i ny kapital efter selskabets ordinære generalforsamling i 2017.

Koncernen har desuden gennemført en kapitalforhøjelse ved apportindskud af kapitalandele i AKF Invest CPH A/S (tidl. Fagbevægelsens Erhvervsinvestering A/S). Kapitalforhøjelsen var rettet mod tidligere aktionærer i AKF Invest CPH A/S. Dette har medført en forøgelse af egenkapitalen med 324,7 mio. kr. AKF Holding A/S ejer herefter 79,03% af den samlede aktiekapital i selskabet.

Investeringer i 2018

AKF Koncernen forventer at investere et sted mellem 4-500 mio. kr. i ejendomme/ projektejendomme i 2018, ligesom det er forventningen at påbegynde opførelsen af Stationsbygningen i Trekroner medio 2018.

Forventet udvikling

Koncernen forventer et positivt resultat for 2018, dog ikke på samme niveau som 2017.

Ledelsesberetning

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Ejendomme

Koncernens ejendomme vurderes en gang årligt omkring årsskiftet af en uvildig mægler.

Vurderingstemaet er, at fastsætte ejendommenes kontante markedsværdi på vurderingsdagen, herunder med respekt for de i ejendommene værende lejekontrakter.

Markedsværdien defineres, som det vurderede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en sædvanlig handel mellem en villig køber og villig sælger - efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

En villig køber er interesseret, men ikke tvunget til at købe, og er hverken forhastet eller besluttet på at købe til enhver pris. Køber handler efter de faktiske forhold og forventningerne i det nuværende marked og vil ikke betale en højere pris, end markedet kræver.

En villig sælger er hverken forhastet, tvunget til at sælge besluttet på at sælge til enhver pris eller til at vente på en pris som overstiger markedsprisen. Sælger er villig til at sælge på markedsvilkår til den bedste pris, der kan opnås efter sædvanlig markedsføring.

Passende markedsføring betyder, at ejendommen er udbudt på den mest hensigtsmæssige måde for at opnå et salg til den højst mulige pris. Udbudsperioden varierer afhængigt af markedsforholdene, men vil være tilstrækkeligt til, at markedsdeltagerne får kendskab til den udbudte ejendom.

Markedsværdien fastsættes uden reduktion af transaktionsomkostningerne.

Når vurderingerne foreligger, sker der en regulering af ejendommenes værdi i opadgående eller nedadgående retning. I regnskabsåret 2017 er der netto sket en opskrivning på ejendommene på samlet ca. kr. 80 mio.

Byggegrunde

Koncernens byggegrunde/byggeretter værdiansættes ud fra "residualmetoden" - som det beløb der er tilbage efter afholdelse af omkostninger og modregning af fortjenesten i en skønnet salgspris (markedspris), hvor man tager udgangspunkt i opførelsesomkostningerne/anlægsprisen, salgsprisen (markedsprisen) og den krævede fortjeneste/startforrentning.

Ved salg af ejendommen efter investors opførelse af byggeriet er beregningsmodellen; $(\text{Salgspris} - \text{anlægsudgifter}) \times 100 / \text{anlægsudgiften} = \text{fortjenesten i \% inkl. risiko}$. Hvor prisen på byggeretten indgår i anlægsudgiften på lige vilkår med øvrige byggeomkostninger.

Ved udlejning af ejendommen efter investors opførelse af byggeriet er beregningsmodellen; $(\text{nettolejen} \times 100) / \text{anlægsudgiften} = \text{startforrentningen i \% inkl. risiko}$. Hvor prisen på byggeretten indgår i anlægsudgiften på lige vilkår med øvrige byggeomkostninger.

Forudsætningen for at anvende ovennævnte beregningsmodel, er at der foreligger en vedtaget lokalplan for grunden, så man med sikkerhed ved hvilke typer af byggeri som må opføres på grunden.

Ved vurderingen tages der tillige højde for følgende forhold;

- Forudsætninger omkring ekstrarundering og forurening
- Niveau for infrastrukturen
- Parkeringsforudsætninger
- Eventuelle krav for byggeriet udover gældende lovgivning inkl. BR-regler
- Krav i lokalplanen til arkitektur m.m.
- Markedsituationen for anlægsudgifter og salgspriser
- Investors Krav til afkast og risikovurdering
- Placering af de enkelte byggeparceller i området.

Koncernen prøver at anlægge en konservativ vurdering i forbindelse med værdisætningen af byggeretterne.

Ledelsesberetning

Miljøforhold

Koncernen har fokus på energibesparende og grønne tiltag i byggeprojekter - herunder solceller, genanvendelse af regnvand samt "grønne" tage til opsamling af regnvand. Der er yderligere fokus på miljøbevidst produktvalg i projekterne, som samtidig sikrer en god totaløkonomi i byggeriernes levetid.

Særlige risici

Da Koncernens aktiviteter hovedsageligt ligger inden for ejendoms- og ejendomsudviklingsbranchen, er koncernen påvirkelig over for konjunkturændringer inden for ejendoms- og byggebranchen.

Finansielle risici

Koncernen har benyttet sig af forskellige finansielle instrumenter for at sikre sig mod rentestigninger. Den regnskabsmæssige påvirkning i 2017 af de finansielle instrumenter er positiv med kr. 8,6 mio. som er indregnet direkte over egenkapitalen.

En del af koncernens gæld er sikret via renteswaps med en varighed på 4-9 år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Nettoomsætning		347.335	93.778
Andre driftsindtægter		9.562	663
Vareforbrug		(201.504)	(29.520)
Andre eksterne omkostninger		(8.030)	(3.350)
Ejendomsomkostninger		(12.308)	(8.046)
Bruttoresultat		135.055	53.525
Personaleomkostninger	1	(18.103)	(13.538)
Af- og nedskrivninger	2	(363)	(355)
Andre driftsomkostninger		(638)	(545)
Driftsresultat		115.951	39.087
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		19.835	26.743
Indtægter af andre kapitalandele		54.657	0
Andre finansielle indtægter	3	2.473	24.770
Andre finansielle omkostninger	4	(24.211)	(24.068)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		168.705	66.532
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		35.584	67.406
Resultat før skat		204.289	133.938
Skat af årets resultat	5	(24.609)	(22.627)
Årets resultat	6	179.680	111.311

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Koncerngoodwill		3.384	5.458
Immaterielle anlægsaktiver	7	3.384	5.458
Investeringsejendomme		1.441.054	1.177.212
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		932	7.586
Indretning af lejede lokaler		92	105
Materielle anlægsaktiver under udførelse		254.491	199.389
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		43.254	0
Materielle anlægsaktiver	8	1.739.823	1.384.292
Kapitalandele i associerede virksomheder		181.587	108.932
Andre værdipapirer og kapitalandele		400.882	2.844
Andre langfristede tilgodehavender		5.683	6.332
Finansielle anlægsaktiver	9	588.152	118.108
Anlægsaktiver		2.331.359	1.507.858
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.699	2.727
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		49.801	0
Andre tilgodehavender		8.769	5.429
Periodeafgrænsningsposter		294	748
Tilgodehavender		61.563	8.904
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	79
Værdipapirer og kapitalandele		0	79
Likvide beholdninger		26.443	73.996
Omsætningsaktiver		88.006	82.979
Aktiver		2.419.365	1.590.837

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital		180.091	100.000
Overkurs ved emission		352.817	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		84.478	66.182
Overført overskud eller underskud		507.543	374.127
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000	9.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		1.144.929	549.309
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		140.200	38.299
Egenkapital		1.285.129	587.608
Udskudt skat	11	54.449	22.371
Andre hensatte forpligtelser	12	4.952	6.480
Hensatte forpligtelser		59.401	28.851
Gæld til realkreditinstitutter		403.013	397.950
Bankgæld		248.578	144.234
Gæld til associerede virksomheder		8.225	9.975
Anden langfristet gæld		37.109	44.125
Langfristede gældsforpligtelser	13	696.925	596.284
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	30.890	28.862
Bankgæld		243.359	270.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.674	24.924
Gæld til associerede virksomheder		14.646	25.485
Skyldig selskabsskat		2.574	0
Anden gæld		45.948	27.723
Periodeafgrænsningsposter		1.819	235
Kortfristede gældsforpligtelser		377.910	378.094
Gældsforpligtelser		1.074.835	974.378
Passiver		2.419.365	1.590.837
Associerede virksomheder	10		
Finansielle instrumenter	15		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Dattervirksomheder	18		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.
Egenkapital primo	100.000	66.182	374.127	9.000
Betalt udbytte	0	0	0	(9.000)
Kapitalforhøjelse	80.091	0	(254)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	8.610	0
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	0	(1.318)	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(1.895)	0
Årets resultat	0	18.296	128.273	20.000
Egenkapital ultimo	180.091	84.478	507.543	20.000

	Overkurs ved emission t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	0	38.299	587.608
Betalt udbytte	0	0	(9.000)
Kapitalforhøjelse	352.817	0	432.654
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	256	8.866
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	88.534	87.216
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(1.895)
Årets resultat	0	13.111	179.680
Egenkapital ultimo	352.817	140.200	1.285.129

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Driftsresultat		115.951	39.087
Af- og nedskrivninger		363	355
Øvrige reguleringer		(8.393)	0
Andre hensatte forpligtelser		(1.528)	(671)
Ændring i arbejdskapital	13	(30.521)	3.159
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		75.872	41.930
Modtagne finansielle indtægter		2.473	836
Betalte finansielle omkostninger		(24.211)	(24.053)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		54.134	18.713
Køb af materielle anlægsaktiver		(365.294)	(319.291)
Salg af materielle anlægsaktiver		221.296	39.810
Køb af finansielle anlægsaktiver		(1.818)	(8.315)
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		0	30.000
Køb af virksomheder		(74.512)	(4.595)
Modtagne udbytter		40.065	375
Modtagne afdrag		657	0
Udlån		0	(6.000)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(179.606)	(268.016)
Optagelse af lån		29.783	127.989
Afdrag på lån		(22.611)	(46.902)
Kontant kapitalforhøjelse		108.000	0
Udbetalt udbytte		(9.000)	(9.000)
Køb af egne aktier		(747)	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		105.425	72.087
Ændring i likvider		(20.047)	(177.216)
Likvider primo		(196.869)	(19.653)
Likvider ultimo		(216.916)	(196.869)
	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		26.443	73.996
Kortfristet gæld til banker		(243.359)	(270.865)
Likvider ultimo		(216.916)	(196.869)

Koncernens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	14.481	11.120
Pensioner	1.709	1.325
Andre omkostninger til social sikring	427	184
Andre personaleomkostninger	1.486	909
	18.103	13.538
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	23	17

	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.	Ledelses- vederlag 2016 t.kr.
Direktion	2.370	2.332
Bestyrelse	140	125
	2.510	2.457

Bestyrelseshonorar på 140 t.kr. i AKF Koncernen er udbetalt til følgende:

Kim Simonsen (udbetalt til HK Danmark), 25 t.kr.
 Kresten Vendelboe (udbetalt til Malerforbundet, MFD), 25 t.kr.
 Per Christensen (udbetalt til Fagligt Fælles Forbund, 3F), 25 t.kr.
 Ejner K. Holst (udbetalt til LO), 25 t.kr.
 Søren Friedrichsen, 25 t.kr.
 Thorkild Engell Jensen, 15 t.kr.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	363	357
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(2)
	363	355

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	806	77
Renteindtægter i øvrigt	324	92
Valutakursreguleringer	0	13
Dagsværdireguleringer	0	23.615
Øvrige finansielle indtægter	1.343	654
	2.473	24.451

Koncernens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	783	63
Renteomkostninger i øvrigt	11.262	11.966
Dagsværdireguleringer	0	15
Øvrige finansielle omkostninger	12.166	12.024
	24.211	24.068
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.421	0
Ændring af udskudt skat	25.575	26.328
Regulering vedrørende tidligere år	(3.387)	(3.701)
	24.609	22.627
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
6. Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	20.000	9.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	18.296	36.936
Overført resultat	128.273	55.614
Minoritetsinteressers andel af resultatet	13.111	9.761
	179.680	111.311
		Koncern- goodwill t.kr.
7. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.481
Tilgange		905
Afgange		0
Kostpris ultimo		6.386
Af- og nedskrivninger primo		(23)
Årets afskrivninger		(2.979)
Af- og nedskrivninger ultimo		(3.002)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.384

Koncernens noter

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	979.173	9.079	168
Primoregulering	(9.991)	0	0
Overførsler	9.932	(6.530)	0
Tilgange	214.282	202	24
Afgange	(12.905)	(363)	0
Kostpris ultimo	1.180.491	2.388	192
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.493)	(63)
Årets afskrivninger	0	(326)	(37)
Tilbageførsel ved afgang	0	363	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.456)	(100)
Dagsværdireguleringer primo	198.039	0	0
Primoregulering	9.991	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	19.000	0	0
Årets dagsværdireguleringer	35.584	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(2.051)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	260.563	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.441.054	932	92
		Materielle anlægs- aktiver under udførelse t.kr.	Forudbe- talingen for materielle anlægsaktiver t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		199.389	0
Overførsler		(3.402)	0
Tilgange		266.532	43.254
Afgange		(208.028)	0
Kostpris ultimo		254.491	43.254
Af- og nedskrivninger primo		0	0
Årets afskrivninger		0	0
Tilbageførsel ved afgang		0	0
Af- og nedskrivninger ultimo		0	0
Dagsværdireguleringer primo		0	0
Årets dagsværdireguleringer		0	0
Dagsværdireguleringer ultimo		0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		254.491	43.254

Koncernens noter

Koncernen ejer 17 ejendomme inden for butik, kontor, bolig, logistik og hotel. Ejendommene er primært beliggende i København. Koncernen ejer dog også en ejendom i Trekroner, Roskilde, en i Vejle og en ejendom i nordsjælland.

Ejendommene udgør i alt 78.667 m², og er 96% udlejet til en gennemsnitlig årlig leje på 1.071 kr./m².

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model eller DCF-modellen.

Uopsigelsesperioden på lejemålene er mellem 0 og 10 år.

Der er anvendt følgende afkastkrav:

- Bolig 3,20% - 6,25% (3,75% - 6,85% i 2016)
- Kontor 4,25% - 6,50% (5,00% - 7,00% i 2016)
- Butik 5,00% - 6,75% (4,50% - 6,75% i 2016)
- Logistik 7,50% (8,00% i 2016)
- Hotel 6,00% (6,00% i 2016)

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation, som generelt er fastsat til 2,00%.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 101,6 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 18.889 t.kr./m².

Der har været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

For ejendomme hvor der er indgået salgsaftale i den efterfølgende periode, er ejendommene indregnet til den forventede salgspris fratrasket forventede salgsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse vedrører ejendomme under opførelse som indregnes til kostpris. Ejendommene overføres til investerings ejendomme og måles til dagsværdi når de er færdigmeldt eller sælges til eksterne købere.

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapitalandele t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
9. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	53.319	3.133	6.332
Primoregulering	3.637	0	0
Overførsler	0	(6.420)	0
Tilgang ved virksomhedskøb	394.495	325.806	7
Tilgange	1.818	96.632	0
Afgange	(4.142)	(628)	(656)
Kostpris ultimo	449.127	418.523	5.683
Opskrivninger primo	66.219	619	0
Tilgang ved virksomhedskøb	0	16.539	0
Andel af årets resultat	18.296	0	0
Årets opskrivninger	0	45.728	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(473)	0
Opskrivninger ultimo	84.515	62.413	0
Nedskrivninger primo	(10.606)	(908)	0
Tilgang ved virksomhedskøb	(345.815)	(64.538)	0
Primoregulering	680	0	0
Årets afskrivning på goodwill	(364)	0	0
Egenkapitalreguleringer	1.103	0	0
Andel af årets resultat	185	0	0
Årets nedskrivninger	(487)	(14.608)	0
Tilbageførsel ved afgange	3.249	0	0
Nedskrivninger ultimo	(352.055)	(80.054)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	181.587	400.882	5.683
	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
10. Associerede virksomheder			
FO Ejendomme A/S	København	A/S	75,00
FO Nybyg A/S	København	A/S	75,00
Comwell Kellers Park P/S	Vejle	P/S	18,18
Comwell Kellers Park Komplementar ApS	Vejle	ApS	18,18
A/S Dansk Erhvervsinvestering	København	A/S	36,75
Industri Udvikling A/S	København	A/S	22,73
		2017 t.kr.	2016 t.kr.
11. Udskudt skat			
Bevægelser i året			
Indregnet i resultatopgørelsen		30.183	23.944
Indregnet direkte på egenkapitalen		1.895	(1.573)
Ultimo		32.078	22.371

Koncernens noter

12. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse på 4.413 t.kr. (3.500 t.kr. i 2016) vedrørende 5-årsgennemgang af ejendomme som koncernen har solgt tidligere år. Hertil kommer hensættelse til diverse garantiforpligtelser for i alt 539 t.kr. (2.980 t.kr. i 2016).

	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
13. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	14.024	15.722	403.013	355.461
Bankgæld	7.762	2.413	248.578	228.877
Gæld til associerede virksomheder	0	0	8.225	8.225
Anden langfristet gæld	9.104	10.954	37.109	3.761
	30.890	29.089	696.925	596.324

14. Ændring i arbejdskapital

Ændring i tilgodehavender
Ændring i leverandørgæld mv.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	(52.659)	(480)
	22.138	3.639
	(30.521)	3.159

15. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswaps på 46.043 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på Koncernens variabelt forrentede bank- og realkreditlån. Den samlede hovedstol for Koncernens renteswaps udgør 533.500 t.kr. og sikrer en fast rente på 0,89% - 3,45% i restløbetiden på 4-9 år. Lån og renteswaps er indgået med samme modpart.

Den kortfristede del af de indgåede renteswaps er beregnet med udgangspunkt i restløbetiden, hvorfor den langfristede del indregnet under anden langfristet gæld udgør 36.939 t.kr. Den kortfristede del af renteswaps udgør 9.104 t.kr.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
16. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	2.173	1.812
	2.173	1.812

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.441.054 t.kr.

Koncernens noter

18. Dattervirksomheder

	<u>Retsform</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>	<u>Egenkapital t.kr.</u>	<u>Resultat t.kr.</u>
Kooperationens Hus ApS	ApS	København	73,56	36.181	(7.971)
PRE Selskabet ApS	ApS	København	100,0	31.974	6.433
Investeringselskabet af 18. december 2009 ApS	ApS	København	100,0	89.728	1.914
A/S Helsingør Fællesbageri	A/S	Helsingør	100,0	74.010	1.629
Holdingselskabet af 1. juli 2014 ApS	ApS	København	100,0	11.466	4.318
Nørrebrogade 122 ApS	ApS	København	100,0	11.083	11.033
AKF Ejendomme A/S	A/S	København	100,0	421.626	101.866
Amagerbrogade 92 ApS	ApS	København	100,0	22.828	1.642
Nygårds Plads 21 ApS	ApS	København	100,0	49.129	7.424
Hermodsgade 3 ApS	ApS	København	100,0	16.165	2.871
AKF Logistik A/S	A/S	København	100,0	(4.408)	2.860
Trekroner Center A/S	A/S	København	100,0	126.882	57.476
Ewaldsgade 3-5 ApS	ApS	København	100,0	17.092	9.452
Klædebo A/S	A/S	København	100,0	49.094	11.300
Brejning Ejendomme ApS	ApS	København	100,0	6.230	3.496
Kellers Park Hotelbyg P/S	P/S	København	65,0	85.425	8.767
Kellers Park Komplementar ApS	ApS	København	65,0	141	(5)
Basen Entreprise Holding ApS	ApS	København	100,0	7.150	2.099
Blico A/S	A/S	København	100,0	4.975	6.275
Ejendomsselskabet KBH NV A/S	A/S	København	100,0	11.042	(712)
Selskabet af 1. juni 2008 A/S	A/S	København	100,0	1.975	(63)
AKF Invest CPH A/S	A/S	København	79,03	480.138	68.055
Hulgårds Have A/S	A/S	København	100,0	52.865	7.157
Ejendomsselskabet Rødovrevej 247 A/S	A/S	København	100,0	N/A	N/A

*) Ejendomsselskabet Rødovrevej 247 A/S afslutter først sit regnskabsår pr. 31.12.2018, og har derfor endnu ikke aflagt et officielt årsregnskab.

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning		14.118	11.494
Andre driftsindtægter		363	375
Andre eksterne omkostninger		(6.940)	(5.255)
Bruttoresultat		7.541	6.614
Personaleomkostninger	1	(17.356)	(13.306)
Af- og nedskrivninger		(363)	(340)
Driftsresultat		(10.178)	(7.032)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		158.951	69.994
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		19.046	27.682
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		12.380	9.248
Andre finansielle indtægter	2	603	23.633
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(11.191)	(8.094)
Andre finansielle omkostninger	3	(12.503)	(13.054)
Resultat før skat		157.108	102.377
Skat af årets resultat	4	9.461	(827)
Årets resultat	5	166.569	101.550

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		764	889
Indretning af lejede lokaler		92	105
Materielle anlægsaktiver	6	856	994
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.054.429	497.145
Kapitalandele i associerede virksomheder		126.954	108.657
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.336	2.688
Andre langfristede tilgodehavender		5.683	6.332
Udskudt skat	8	11.132	10.733
Finansielle anlægsaktiver	7	1.200.534	625.555
Anlægsaktiver		1.201.390	626.549
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		82	1.087
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		452.362	217.589
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		873	0
Andre tilgodehavender		0	294
Tilgodehavende selskabsskat		152	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		7.080	108
Periodeafgrænsningsposter	9	196	347
Tilgodehavender		460.745	219.425
Likvide beholdninger		144	700
Omsætningsaktiver		460.889	220.125
Aktiver		1.662.279	846.674

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital		180.091	100.000
Overkurs ved emission		352.817	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		530.497	351.716
Overført overskud eller underskud		61.524	88.593
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000	9.000
Egenkapital	10	1.144.929	549.309
Anden langfristet gæld		33.352	39.653
Langfristede gældsforpligtelser	11	33.352	39.653
Bankgæld		68.059	53.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser		952	1.115
Gæld til tilknyttede virksomheder		399.438	189.794
Gæld til associerede virksomheder		312	0
Skyldig selskabsskat		3.689	0
Anden gæld	11	11.548	13.036
Kortfristede gældsforpligtelser		483.998	257.712
Gældsforpligtelser		517.350	297.365
Passiver		1.662.279	846.674
Finansielle instrumenter	12		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.
Egenkapital primo	100.000	351.716	88.593	9.000
Betalt udbytte	0	0	0	(9.000)
Kapitalforhøjelse	80.091	0	(254)	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	(2.190)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	371	8.135	0
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	871	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(1.790)	0
Årets resultat	0	177.539	(30.970)	20.000
Egenkapital ultimo	180.091	530.497	61.524	20.000

	Overkurs ved emission t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	0	549.309
Betalt udbytte	0	(9.000)
Kapitalforhøjelse	352.817	432.654
Køb af egne kapitalandele	0	(2.190)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	8.506
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	871
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(1.790)
Årets resultat	0	166.569
Egenkapital ultimo	352.817	1.144.929

Modervirksomhedens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	14.277	10.934
Pensioner	1.627	1.284
Andre omkostninger til social sikring	115	179
Andre personaleomkostninger	1.337	909
	17.356	13.306
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	20	16
	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.	Ledelses- vederlag 2016 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	2.510	2.457
	2.510	2.457
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	215	1
Dagsværdireguleringer	0	23.537
Øvrige finansielle indtægter	387	95
	602	23.633
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.033	2.094
Dagsværdireguleringer	0	15
Øvrige finansielle omkostninger	11.470	10.945
	12.503	13.054
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(3.390)	1.276
Ændring af udskudt skat	(2.188)	(118)
Regulering vedrørende tidligere år	(3.883)	(331)
	(9.461)	827
5. Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	20.000	9.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	177.539	97.684
Overført resultat	(30.970)	(5.134)
	166.569	101.550

Modervirksomhedens noter

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.018	168
Tilgange	201	24
Afgange	0	0
Kostpris ultimo	2.219	192
Af- og nedskrivninger primo	(1.129)	(63)
Årets afskrivninger	(326)	(37)
Tilbageførsel ved afgange	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.455)	(100)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	764	92

	Kapital- andele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapitalandele t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
7. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	211.781	42.475	3.595	6.332
Overførsler	(227)	0	227	0
Tilgange	396.856	0	31	8
Afgange	0	0	(610)	(657)
Kostpris ultimo	608.410	42.475	3.243	5.683
Opskrivninger primo	285.364	66.182	0	0
Egenkapitalreguleringer	1.242	0	0	0
Andel af årets resultat	159.715	19.046	0	0
Afskrivning på goodwill	(302)	0	0	0
Udbytte	0	(750)	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	446.019	84.478	0	0
Nedskrivninger primo	0	0	(907)	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	0	0	(907)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.054.429	126.953	2.336	5.683

Modervirksomhedens noter

	Udskudt skat t.kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	10.733
Tilgange	2.189
Afgange	(1.790)
Kostpris ultimo	11.132
Opskrivninger primo	0
Egenkapitalreguleringer	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0
Opskrivninger ultimo	0
Nedskrivninger primo	0
Årets nedskrivninger	0
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.132

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: FO Ejendomme A/S	København	A/S	75,0

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
8. Udskudt skat		
Bevægelser i året		
Primo	10.733	13.004
Indregnet i resultatopgørelsen	2.189	(995)
Indregnet direkte på egenkapitalen	(1.790)	(1.276)
Ultimo	11.132	10.733

9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte lønninger og øvrige forudbetalte omkostninger.

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
10. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	180.091	1	180.091
	180.091		180.091

Modervirksomhedens noter

Egne kapitalandele	Antal	Nominal værdi t.kr.	Andel af virksomheds- kapital %
Beholdning af egne aktier:			
Ordinære aktier	444.166	444	0,3
	444.166	444	0,3

	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
11. Langfristede gælds-forpligtelser				
Anden langfristet gæld	8.421	10.254	33.352	2.907
	8.421	10.254	33.352	2.907

12. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswaps på 41.603 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på koncernselskabers variabelt forrentede bank- og realkreditlån. Den samlede hovedstol for selskabets renteswaps udgør 470.000 t.kr. og sikrer en fast rente på 0,89% - 3,45% i restløbetiden på 4-9 år. Lån og renteswaps er indgået med samme modpart.

Den kortfristede del af de indgåede renteswaps er beregnet med udgangspunkt i restløbetiden, hvorfor den langfristede del indregnet under anden langfristet gæld udgør 33.182 t.kr. Den kortfristede del af renteswaps udgør 8.421 t.kr. og er indregnet under anden gæld.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
13. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	2.173	1.812
	2.173	1.812

14. Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for øvrige koncernselskabers bank- og prioritetsgæld.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet har afgivet erklæring om økonomisk støtte til en række af selskabets datterselskaber, således at disse kan opfylde deres økonomiske forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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 af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

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

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 virksomhed inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Anvendt regnskabspraksis

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. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

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, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden langfristet gæld.

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg, hvilket omfatter indtægter fra lejeindtægter fra ejendomsinvesteringer og salg af ejendomme samt salg af tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle 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 og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders 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.

Indtægter af andre kapitalandele

Indtægter af andre kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet fra investeringer i unoterede kapitalandele.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Balancen

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 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 3-10 år.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde eller materielle anlægsaktiver under udførelse.

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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris til lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien af koncernens ejendomme opgøres enten ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

For den afkastbaserede model baseres beregningen på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

DCF-modellen er den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme til brug for DCF-modellen, tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der indhentes uafhængige mæglervurderinger på alle koncernens ejendomme.

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. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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 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 3-10 år. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og 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, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden eller koncernvirksomhederne i øvrigt har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning 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 3-10 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 (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantforpligtelser, returvarer mv.

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.

Garantforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantperioden.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter beløb, der er modtaget fra lejere forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.

Hoved- og nøgletal

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

Bruttomargin	=	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Nettomargin	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalens forrentning	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Friedrichsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-958130356502

IP: 217.16.111.33

2018-04-26 13:06:04Z

NEM ID 

Kim Simonsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-369624874325

IP: 217.16.111.254

2018-04-26 13:12:44Z

NEM ID 

Per Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-425928834316

IP: 212.130.0.163

2018-04-26 13:22:22Z

NEM ID 

Ino Abraham Dimsits

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 94.18.219.90

2018-04-26 13:29:39Z

NEM ID 

Kresten Vendelboe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-870125706612

IP: 86.52.13.168

2018-04-26 14:19:37Z

NEM ID 

Thorkild Engell Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-182625997200

IP: 128.76.243.183

2018-04-26 15:40:37Z

NEM ID 

Ejner Korsgaard Holst

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-367592781608

IP: 80.196.10.102

2018-04-29 10:27:49Z

NEM ID 

Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 83.151.131.196

2018-04-30 07:22:28Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anders Lemvig

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-533879750827

IP: 185.45.49.70

2018-05-08 11:32:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PPYTE-XXVDS-DMMFJ-5PUJS-E6HHU-P5EXT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>