

# **Lomax Holding ApS**

**CVR-nr. 26 90 34 08**

## **Årsrapport for 2013**

**(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20/06 2014

---

Frederik H. Knudsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

|                                                    | Side |
|----------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |      |
| Ledelsespåtegning                                  | 3    |
| Den uafhængige revisors erklæringer                | 4    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                           |      |
| Selskabsoplysninger                                | 6    |
| Koncernoversigt                                    | 7    |
| Hoved- og nøgletal                                 | 8    |
| Ledelsesberetning                                  | 9    |
| <b>Koncern- og årsregnskab</b>                     |      |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 11   |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013    | 19   |
| Balance pr. 31. december 2013                      | 20   |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2013 | 23   |
| Noter til årsrapporten                             | 24   |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Lomax Holding 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. 31. december 2013 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler og beskriver koncernens væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 13. juni 2014

### Direktion

Ole Vagner  
adm. direktør

Frederik H. Knudsen

Kim Lang Sørensen

### Bestyrelse

Steen Hundevad Knudsen  
formand

Line Vagner Ankersø

Anders Vagner

Morten Vagner Rosenstand

Mette Vagner Johannesen

Lotte Vagner

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i Lomax Holding ApS*

## Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Lomax Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på koncernregnskabet note 19 omhandlende usikkerhed og måling. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af koncernens investeringsejendomme.

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksomhed på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 20 i koncernregnskabet, hvoraf det fremgår, at det er forbundet med usikkerhed, om der opnås tilsagn om finansiering af driften og indgåelse af aftale om afvikling/akkordering af gæld med kreditinstitutter. Det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor koncernregnskabet og årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af koncernens og moderselskabets fortsatte drift.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Hellerup, den 13. juni 2014

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lomax Holding ApS  
c/o InvestorPartner A/S  
Bredevej 2C, 1. sal  
2830 Virum

CVR-nr.: 26 90 34 08  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 5. december 2002  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

### Bestyrelse

Steen Hundevad Knudsen, formand  
Line Vagner Ankersø  
Anders Vagner  
Morten Vagner Rosenstand  
Mette Vagner Johannesen  
Lotte Vagner

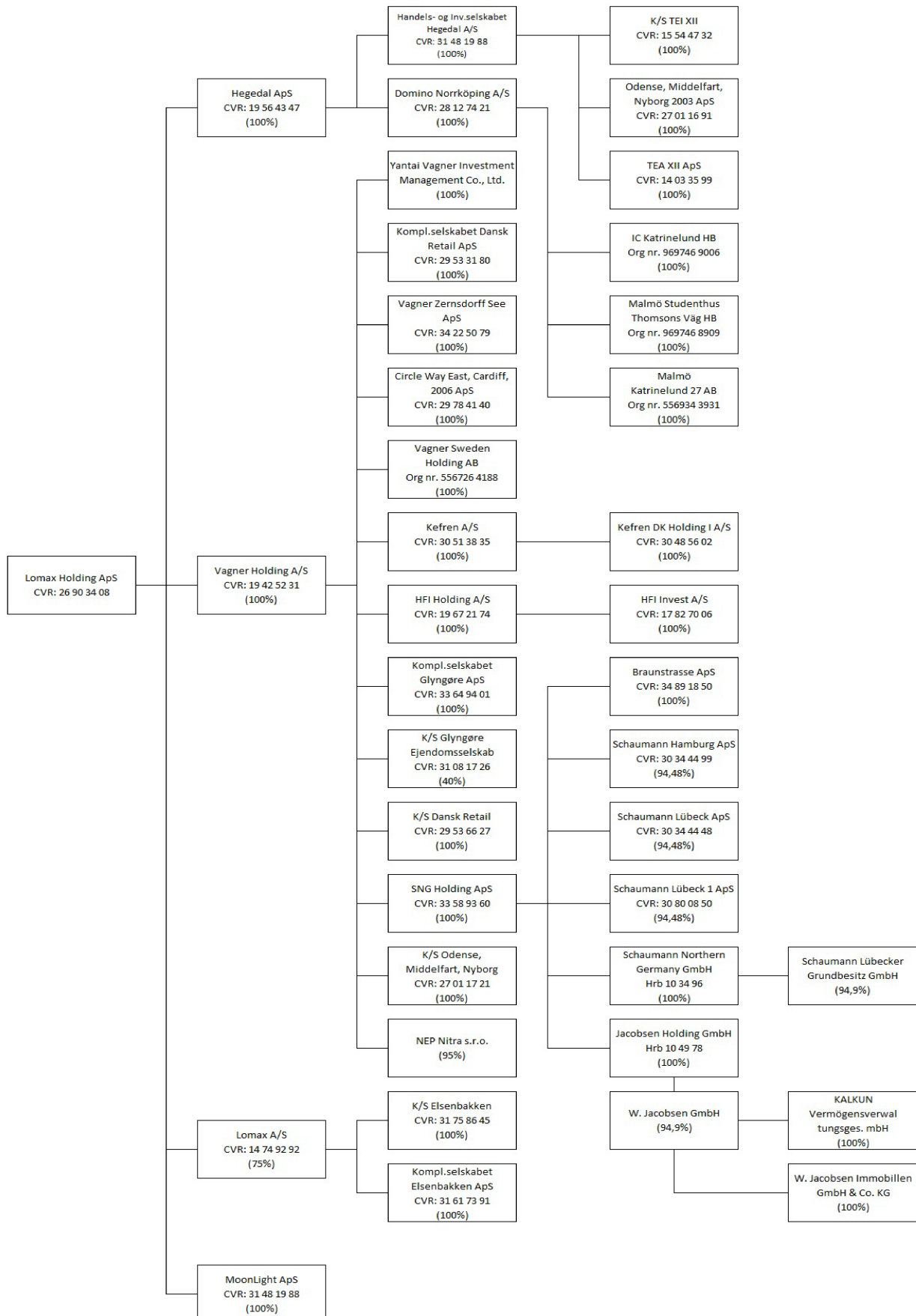
### Direktion

Ole Vagner, adm. direktør  
Frederik H. Knudsen  
Kim Lang Sørensen

### Revision

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

# Koncernoversigt



## Hoved- og nøgletal

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

|                                              | <b>Koncern</b> |          |         |         |         |
|----------------------------------------------|----------------|----------|---------|---------|---------|
|                                              | 2013           | 2012     | 2011    | 2010    | 2009    |
|                                              | t.kr.          | t.kr.    | t.kr.   | t.kr.   | t.kr.   |
| <b>Hovedtal</b>                              |                |          |         |         |         |
| <b>Resultat</b>                              |                |          |         |         |         |
| Bruttofortjeneste                            | 106.639        | 59.740   | 52.546  | 47.475  | 39.532  |
| Resultat før finansielle poster              | -258.652       | 17.040   | 12.454  | 10.670  | 7.036   |
| Resultat af finansielle poster               | -71.945        | -22.717  | -6.630  | -926    | 81      |
| Årets resultat                               | -334.757       | -7.547   | 2.002   | 4.968   | 3.580   |
| <b>Balance</b>                               |                |          |         |         |         |
| Balancesum                                   | 1.500.418      | 224.793  | 150.529 | 115.364 | 107.256 |
| Egenkapital                                  | -132.989       | 25.791   | 33.339  | 31.336  | 26.368  |
| <b>Pengestrømme</b>                          |                |          |         |         |         |
| Pengestrømme fra:                            |                |          |         |         |         |
| - driftsaktivitet                            | -18.571        | 3.205    | 14.153  | -43     | 40.482  |
| - investeringsaktivitet                      | 125.434        | -123.249 | -6.459  | -6.110  | -35.138 |
| heraf investering i materielle anlægsaktiver | -4.925         | -6.807   | -4.645  | -6.267  | -36.531 |
| - finansieringsaktivitet                     | -142.110       | 118.098  | -2.844  | 7.750   | -4.600  |
| Årets forskydning i likvider                 | -35.247        | -1.946   | 4.850   | 1.597   | 744     |
| <br>Antal medarbejdere                       | <br>92         | <br>81   | <br>82  | <br>77  | <br>73  |
| <b>Nøgletal i %</b>                          |                |          |         |         |         |
| Afkastningsgrad                              | -17,2%         | 7,6%     | 8,3%    | 9,2%    | 6,6%    |
| Soliditetsgrad                               | -8,9%          | 11,5%    | 22,1%   | 27,2%   | 24,6%   |
| Forrentning af egenkapital                   | -624,6%        | -25,5%   | 6,2%    | 17,2%   | 27,2%   |

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets og koncernens aktivitet består i, at drive handels- og investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Moderselskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 291.602.400, og balancen pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 89.834.311.

Koncernens resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 334.757.453, og balancen pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 132.989.364. Med hensyn til forskellene mellem koncernens og moderselskabets resultat og egenkapital henvises til særskilt omtale af koncernforhold herunder.

Det negative resultat skyldes forøgede finansielle omkostninger, værdireguleringer af investeringsaktiver samt af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Med hensyn til koncernens fortsatte drift henvises til noten "usikkerhed om fortsat drift (going concern)".

## Finansielle risici

Koncernens risici relaterer sig væsentligst til rente- og kreditrisici. Koncernens investeringer i ejendomme i primært Danmark, Tyskland og Sverige er i det væsentligste finansieret med rentebærende gæld med varierende løbetid. Som følge heraf er der et løbende behov for refinansiering eller forlængelse af eksisterende lånefaciliteter. Renterisici er i al væsentlighed afdækket, men en mindre del af den rentebærende gæld har variabel rente. Renteniveauet kan endvidere blive påvirket ved refinansiering.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til noten "usikkerhed ved indregning og måling".

## Koncernforhold

Lomax Holding ApS har pr. 1. januar 2013 erhvervet kapitalandelene i Moon Light ApS og Hegedal ApS. Endvidere har Lomax Holding ApS gennem køb og fusion erhvervet kapitalandelene i Vagner Holding A/S.

Visse selskaber i koncernen har negative egenkapitaler. Ikke i alle tilfælde hæfter Lomax Holding ApS for disse underbalancer, der således ikke er afsat som forpligtelse i moderselskabets balance.

Koncernregnskabet er en sammenlægning af alle koncernselskabers aktiver og forpligtelser uanset hæftelsesforhold, hvorfor de regnskabsmæssige negative egenkapitaler i underbalance-selskaberne er indregnet i koncernregnskabet for Lomax Holding ApS. Dette er årsagen til, at koncernens resultat og egenkapital er lavere end resultatet og egenkapitalen i moderselskabet.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Ledelsesberetning

## Forventninger til fremtiden

Koncernen fokuserer løbende på nedbringelse af gæld til kreditinstitutter, og gælden forventes gennem frasalg af aktiver væsentligt reduceret frem til udgangen af 2014.

Ledelsen har desuden indledt drøftelser med koncernens hovedfinansieringskilde om en ordning for afvikling/akkordering af koncernens resterende bankgæld. Det er ledelsens forventning, at drøftelserne med kreditinstituttet vil resultere i en aftale, der medfører at koncernen opfylder betingelserne for fortsat drift.

Da koncernens indtjening er særligt afhængig af ejendomsmarkedet og de finansielle markeder, er der fortsat usikkerhed om resultatet for 2014. Koncernen vil i 2014 reducere sin nuværende aktivitet med fokus på nedbringelse af bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lomax Holding ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Lomax Holding ApS samt dattervirksomheder, hvori Lomax Holding ApS, direkte eller indirekte, besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventet ugunstig udvikling, indregnes i balancen med et beløb svarende til handelsværdien af ikke-monetære aktiver, der efterfølgende indregnes i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital reguleres årligt og opføres som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Opfylder de udenlandske datter- og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske dattervirksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige dattervirksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og -tab på lån og afledte finansielle instrumenter indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske dattervirksomheder direkte på egenkapitalen.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Lomax Holding ApS er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Lomax Holding koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i koncern, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår af koncernen.

Lomax Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Goodwill

Goodwill måles til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år for goodwill og afspejler den forventede levetid for den type aktiviteter som erhverves. Værdiansættelsen, de forventede levetider og afskrivningsperioderne vurderes løbende, og der vil blive foretaget nedskrivning over resultatopgørelsen i det omfang, hvor den bogførte værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra de aktiviteter, hvortil goodwill er knyttet.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

|                                         | Brugstid |
|-----------------------------------------|----------|
| Bygninger                               | 50 år    |
| Indretning af lejede lokaler            | 3-5 år   |
| Produktionsanlæg og maskiner            | 3-18 år  |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsejendomme omfatter alle ejendomme (inklusiv grunde), som besiddes for at opnå løbende afkast eller en kapitalgevinst. Undtaget er ejendomme erhvervet med henblik på et kortsigtet salg, der indregnes under projektbeholdninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regulering af investeringsaktiver til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvori der er skønnet over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under regulering af investeringsaktiver til dagsværdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

#### Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

#### Balance

I balancen indregnes tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering til dagsværdi, netto".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter langfristede gældsforpligtelser i øvrigt, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer till nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter forudbetalt husleje og deposita.

### Afledte finansielle instrumenter

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelse

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

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

#### Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Hoved- og nøgletalsoversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad

$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Soliditetsgrad

$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

Forrentning af egenkapital

$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

|                                                                   | Note | Koncern             |                   | Moderselskab        |                    |
|-------------------------------------------------------------------|------|---------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
|                                                                   |      | 2013<br>kr.         | 2012<br>kr.       | 2013<br>kr.         | 2012<br>kr.        |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>106.639.337</b>  | <b>59.740.153</b> | <b>-198.296</b>     | <b>-121.744</b>    |
| Personaleomkostninger                                             | 1    | -40.821.882         | -35.624.904       | 0                   | 0                  |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -184.164.209        | -7.075.049        | -20.000             | 0                  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                          |      | -140.305.309        | 0                 | 0                   | 0                  |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>-258.652.063</b> | <b>17.040.200</b> | <b>-218.296</b>     | <b>-121.744</b>    |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder             |      | 0                   | -203.440          | -276.511.254        | 8.632.216          |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder             |      | -212.691            | 0                 | 0                   | 0                  |
| Finansielle indtægter                                             | 2    | 80.534.300          | 2.204.127         | 16.375.003          | 2.188.947          |
| Finansielle omkostninger                                          | 3    | -152.266.170        | -24.718.121       | -35.596.621         | -23.637.884        |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>-330.596.624</b> | <b>-5.677.234</b> | <b>-295.951.168</b> | <b>-12.938.465</b> |
| Skat af årets resultat                                            | 4    | 930.016             | 1.217.609         | 4.348.768           | 5.391.014          |
| <b>Resultat før minoritetsinteresser</b>                          |      | <b>-329.666.608</b> | <b>-4.459.625</b> | <b>-291.602.400</b> | <b>-7.547.451</b>  |
| Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat       |      | -5.090.845          | -3.087.826        | 0                   | 0                  |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>-334.757.453</b> | <b>-7.547.451</b> | <b>-291.602.400</b> | <b>-7.547.451</b>  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode        |      | 0                   | 0                 | -6.827.591          | 2.869.802          |
| Overført resultat                                                 |      | -334.757.453        | -7.547.451        | -284.774.809        | -10.417.253        |
|                                                                   |      | <b>-334.757.453</b> | <b>-7.547.451</b> | <b>-291.602.400</b> | <b>-7.547.451</b>  |

## Balance pr. 31. december 2013

### Aktiver

|                                          | Note     | Koncern              |                   | Moderselskab       |                   |
|------------------------------------------|----------|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                          |          | 2013<br>kr.          | 2012<br>kr.       | 2013<br>kr.        | 2012<br>kr.       |
| Erhvervede rettigheder                   |          | 80.000               | 0                 | 80.000             | 0                 |
| Goodwill                                 |          | 507.673              | 1.184.570         | 0                  | 0                 |
| Koncern-goodwill                         |          | 86.337.113           | 3.453.745         | 0                  | 0                 |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>        | <b>5</b> | <b>86.924.786</b>    | <b>4.638.315</b>  | <b>80.000</b>      | <b>0</b>          |
| Grunde og bygninger                      |          | 108.909.325          | 33.014.070        | 0                  | 0                 |
| Produktionsanlæg og maskiner             |          | 713.414              | 198.701           | 0                  | 0                 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  |          | 6.513.642            | 5.871.204         | 0                  | 0                 |
| Indretning af lejede lokaler             |          | 916.773              | 333.817           | 0                  | 0                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          | <b>6</b> | <b>117.053.154</b>   | <b>39.417.792</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| Investerings ejendomme                   |          | 983.644.188          | 0                 | 0                  | 0                 |
| Biologiske aktiver                       |          | 1.250.000            | 0                 | 0                  | 0                 |
| <b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>   | <b>7</b> | <b>984.894.188</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 8        | 0                    | 0                 | 195.524.772        | 40.212.146        |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 9        | 5.008.806            | 0                 | 0                  | 0                 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele      |          | 1.223.364            | 0                 | 0                  | 0                 |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         |          | <b>6.232.170</b>     | <b>0</b>          | <b>195.524.772</b> | <b>40.212.146</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>               |          | <b>1.195.104.298</b> | <b>44.056.107</b> | <b>195.604.772</b> | <b>40.212.146</b> |
| Projektejendomme                         |          | 6.296.552            | 0                 | 0                  | 0                 |
| Færdigvarer og handelsvarer              |          | 27.789.878           | 26.907.802        | 0                  | 0                 |
| Forudbetaling for varer                  |          | 2.848.388            | 850.360           | 0                  | 0                 |
| <b>Varebeholdninger</b>                  |          | <b>36.934.818</b>    | <b>27.758.162</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>          |

## Balance pr. 31. december 2013 (Fortsat)

### Aktiver

|                                              | Note      | Koncern              |                    | Moderselskab       |                    |
|----------------------------------------------|-----------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                              |           | 2013<br>kr.          | 2012<br>kr.        | 2013<br>kr.        | 2012<br>kr.        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |           | 28.327.258           | 22.648.472         | 0                  | 0                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |           | 0                    | 0                  | 8.476.671          | 14.307             |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |           | 11.081.689           | 0                  | 0                  | 0                  |
| Andre tilgodehavender                        |           | 114.332.314          | 111.269.133        | 80.459.526         | 107.011.841        |
| Udskudt skatteaktiv                          |           | 6.637.449            | 0                  | 0                  | 158.389            |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 10        | 3.354.906            | 1.584.963          | 0                  | 0                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>11</b> | <b>163.733.616</b>   | <b>135.502.568</b> | <b>88.936.197</b>  | <b>107.184.537</b> |
| <b>Værdipapirer</b>                          |           | <b>7.650.000</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |           | <b>96.995.002</b>    | <b>17.475.903</b>  | <b>3.003.178</b>   | <b>2.063.064</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |           | <b>305.313.436</b>   | <b>180.736.633</b> | <b>91.939.375</b>  | <b>109.247.601</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |           | <b>1.500.417.734</b> | <b>224.792.740</b> | <b>287.544.147</b> | <b>149.459.747</b> |

## Balance pr. 31. december 2013

### Passiver

|                                                            | Note | Koncern              |                    | Moderselskab       |                    |
|------------------------------------------------------------|------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                            |      | 2013<br>kr.          | 2012<br>kr.        | 2013<br>kr.        | 2012<br>kr.        |
| Selskabskapital                                            |      | 211.463              | 127.500            | 211.463            | 127.500            |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 0                    | 0                  | 0                  | 11.348.894         |
| Overført resultat                                          |      | -133.200.827         | 25.663.789         | -90.045.774        | 14.314.895         |
| <b>Egenkapital</b>                                         | 12   | <b>-132.989.364</b>  | <b>25.791.289</b>  | <b>-89.834.311</b> | <b>25.791.289</b>  |
| <b>Minoritetsinteresser</b>                                | 13   | <b>23.704.062</b>    | <b>12.236.248</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Hensættelse til udskudt skat                               |      | 32.077.036           | 574.798            | 0                  | 0                  |
| Andre hensættelser                                         | 14   | 0                    | 0                  | 212.712.741        | 0                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        |      | <b>32.077.036</b>    | <b>574.798</b>     | <b>212.712.741</b> | <b>0</b>           |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 109.066.557          | 25.424.642         | 0                  | 0                  |
| Kreditinstitutter                                          |      | 652.945.203          | 0                  | 0                  | 0                  |
| Gældsbreve                                                 |      | 628.275              | 0                  | 0                  | 0                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 0                    | 0                  | 40.009.208         | 0                  |
| Anden gæld                                                 |      | 0                    | 119.782.153        | 0                  | 119.782.153        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 15   | <b>762.640.035</b>   | <b>145.206.795</b> | <b>40.009.208</b>  | <b>119.782.153</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser         | 15   | 53.417.909           | 4.260.722          | 0                  | 0                  |
| Kreditinstitutter                                          |      | 634.025.706          | 0                  | 0                  | 0                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 32.184.970           | 23.913.613         | 0                  | 0                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 0                    | 0                  | 124.477.752        | 3.867.549          |
| Gæld til associerede virksomheder                          |      | 277.210              | 0                  | 0                  | 0                  |
| Anden gæld                                                 |      | 91.822.935           | 11.968.937         | 178.757            | 18.756             |
| Periodeafgrænsningsposter                                  | 16   | 3.257.235            | 840.338            | 0                  | 0                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>814.985.965</b>   | <b>40.983.610</b>  | <b>124.656.509</b> | <b>3.886.305</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |      | <b>1.577.626.000</b> | <b>186.190.405</b> | <b>164.665.717</b> | <b>123.668.458</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |      | <b>1.500.417.734</b> | <b>224.792.740</b> | <b>287.544.147</b> | <b>149.459.747</b> |
| Eventualposter m.v.                                        | 17   |                      |                    |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 18   |                      |                    |                    |                    |
| Usikkerhed ved indregning og måling                        | 19   |                      |                    |                    |                    |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern)                | 20   |                      |                    |                    |                    |

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2013

|                                                              | Note | Koncern             |                     |
|--------------------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
|                                                              |      | 2013<br>kr.         | 2012<br>kr.         |
| Årets resultat                                               |      | -334.757.453        | -7.547.451          |
| Reguleringer                                                 | 21   | 400.574.908         | 31.662.700          |
| Ændring i driftskapital                                      | 22   | 16.812.266          | -20.085.836         |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>         |      | <b>82.629.721</b>   | <b>4.029.413</b>    |
| Renteindbetalinger og lignende                               |      | 51.065.623          | 813.813             |
| Renteudbetalinger og lignende                                |      | -152.266.170        | -1.637.892          |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>                      |      | <b>-18.570.826</b>  | <b>3.205.334</b>    |
| Køb af immaterielle anlægsaktiver                            |      | -100.000            | 0                   |
| Køb af materielle anlægsaktiver                              |      | -4.924.540          | -6.806.855          |
| Salg af materielle anlægsaktiver                             |      | 130.000             | 0                   |
| Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.                        |      | -140.630            | -118.681.702        |
| Køb af investeringsejendomme                                 |      | -8.120.379          | 0                   |
| Salg af investeringsejendomme                                |      | 136.667.188         | 2.240.000           |
| Køb af biologiske aktiver                                    |      | -314.342            | 0                   |
| Salg af biologiske aktiver                                   |      | 2.236.740           | 0                   |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>                |      | <b>125.434.037</b>  | <b>-123.248.557</b> |
| Tilbagebetaling af gæld til realkredit- og kreditinstitutter |      | -139.110.355        | -1.381.988          |
| Optagelse af gæld                                            |      | 0                   | 121.479.623         |
| Betalt udbytte                                               |      | -3.000.000          | -2.000.000          |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>               |      | <b>-142.110.355</b> | <b>118.097.635</b>  |
| <b>Ændring i likvider</b>                                    |      | <b>-35.247.144</b>  | <b>-1.945.588</b>   |
| Likvide beholdninger                                         |      | 17.475.903          | 19.421.491          |
| Kursregulering, primo                                        |      | -684.279            | 0                   |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedsopkøb                   |      | 123.100.522         | 0                   |
| Likvider 1. januar 2013                                      |      | 139.892.146         | 19.421.491          |
| <b>Likvider 31. december 2013</b>                            |      | <b>104.645.002</b>  | <b>17.475.903</b>   |
| Likvider specificeres således:                               |      |                     |                     |
| Likvide beholdninger                                         |      | 96.995.002          | 17.475.903          |
| Værdipapirer                                                 |      | 7.650.000           | 0                   |
| <b>Likvider 31. december 2013</b>                            |      | <b>104.645.002</b>  | <b>17.475.903</b>   |

## Noter til årsrapporten

|                                                            | Koncern            |                   | Moderselskab      |                   |
|------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                            | 2013               | 2012              | 2013              | 2012              |
|                                                            | kr.                | kr.               | kr.               | kr.               |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                             |                    |                   |                   |                   |
| Lønninger                                                  | 37.689.742         | 31.843.063        | 0                 | 0                 |
| Pensionsforsikringer                                       | 359.947            | 760.977           | 0                 | 0                 |
| Andre omkostninger til social sikring                      | 651.524            | 881.320           | 0                 | 0                 |
| Andre personaleomkostninger                                | 2.120.669          | 2.139.544         | 0                 | 0                 |
|                                                            | <b>40.821.882</b>  | <b>35.624.904</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere             | 92                 | 81                | 0                 | 0                 |
| Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse. |                    |                   |                   |                   |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                             |                    |                   |                   |                   |
| Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver           | -123.926           | 0                 | 0                 | 0                 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder                | 0                  | 0                 | 124.552           | 0                 |
| Andre finansielle indtægter                                | 78.928.154         | 2.204.127         | 16.250.451        | 2.188.947         |
| Valutakursreguleringer                                     | 203.998            | 0                 | 0                 | 0                 |
| Vautakursgevinster                                         | 1.526.074          | 0                 | 0                 | 0                 |
|                                                            | <b>80.534.300</b>  | <b>2.204.127</b>  | <b>16.375.003</b> | <b>2.188.947</b>  |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                          |                    |                   |                   |                   |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder          | 0                  | 0                 | 5.980.718         | 66.603            |
| Andre finansielle omkostninger                             | 152.068.144        | 24.718.121        | 29.615.903        | 23.571.281        |
| Kursreguleringer omkostninger                              | 198.026            | 0                 | 0                 | 0                 |
|                                                            | <b>152.266.170</b> | <b>24.718.121</b> | <b>35.596.621</b> | <b>23.637.884</b> |

## Noter til årsrapporten

|                                            | <b>Koncern</b>  |                   | <b>Moderselskab</b> |                   |
|--------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                            | 2013            | 2012              | 2013                | 2012              |
|                                            | kr.             | kr.               | kr.                 | kr.               |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>            |                 |                   |                     |                   |
| Årets aktuelle skat                        | 0               | 4.149.968         | -4.508.181          | -4.171.257        |
| Årets udskudte skat                        | -923.108        | -5.367.577        | 158.389             | -1.219.757        |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -6.908          | 0                 | 1.024               | 0                 |
|                                            | <b>-930.016</b> | <b>-1.217.609</b> | <b>-4.348.768</b>   | <b>-5.391.014</b> |

## 5 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

|                                                | Erhvervede rettigheder | Goodwill       | Koncern-goodwill  |
|------------------------------------------------|------------------------|----------------|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2013                        | 0                      | 4.384.484      | 7.755.836         |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb       | 0                      | 0              | 220.855.565       |
| Tilgang i årets løb                            | 100.000                | 0              | 0                 |
| Kostpris 31. december 2013                     | 100.000                | 4.384.484      | 228.611.401       |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2013           | 0                      | 3.199.915      | 4.302.090         |
| Årets nedskrivninger                           | 0                      | 0              | 132.655.031       |
| Årets afskrivninger                            | 20.000                 | 676.896        | 5.317.167         |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2013        | 20.000                 | 3.876.811      | 142.274.288       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b> | <b>80.000</b>          | <b>507.673</b> | <b>86.337.113</b> |

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

|                                                         | Grunde og bygninger | Produktionsanlæg og maskiner | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Indretning af lejede lokaler |
|---------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2013                                 | 34.688.476          | 1.501.070                    | 29.579.317                              | 2.924.508                    |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb                | 116.209.839         | 0                            | 2.011.525                               | 0                            |
| Tilgang i årets løb                                     | 164.515             | 765.272                      | 3.222.887                               | 771.866                      |
| Afgang i årets løb                                      | 0                   | -651.000                     | -14.683.715                             | 0                            |
| Kostpris 31. december 2013                              | 151.062.830         | 1.615.342                    | 20.130.014                              | 3.696.374                    |
| Værdireguleringer 1. januar 2013                        | 1.674.406           | 1.302.370                    | 23.708.113                              | 2.590.691                    |
| Årets nedskrivninger                                    | 38.951.640          | 0                            | 0                                       | 0                            |
| Årets afskrivninger                                     | 1.527.459           | 241.124                      | 4.579.724                               | 188.910                      |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | 0                   | -641.566                     | -14.671.465                             | 0                            |
| Værdireguleringer 31. december 2013                     | 42.153.505          | 901.928                      | 13.616.372                              | 2.779.601                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>          | <b>108.909.325</b>  | <b>713.414</b>               | <b>6.513.642</b>                        | <b>916.773</b>               |

## Noter til årsrapporten

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                                | <b>Koncern</b>                    |                               |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|                                                | <u>Investeringssej-<br/>domme</u> | <u>Biologiske<br/>aktiver</u> |
| Kostpris 1. januar 2013                        | 0                                 | 0                             |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb       | 1.257.438.177                     | 10.534.330                    |
| Tilgang i årets løb                            | 8.120.379                         | 314.342                       |
| Afgang i årets løb                             | <u>-162.482.600</u>               | <u>-2.570.000</u>             |
| Kostpris 31. december 2013                     | <u>1.103.075.956</u>              | <u>8.278.672</u>              |
| Værdireguleringer 1. januar 2013               | 0                                 | 0                             |
| Valutakursregulering                           | -8.584.609                        | 0                             |
| Årets værdireguleringer                        | -110.847.159                      | -7.028.672                    |
| Årets tilbageførte værdireguleringer           | <u>0</u>                          | <u>0</u>                      |
| Værdireguleringer 31. december 2013            | <u>-119.431.768</u>               | <u>-7.028.672</u>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b> | <b><u>983.644.188</u></b>         | <b><u>1.250.000</u></b>       |

## Noter til årsrapporten

|                                                                                                             | Moderselskab       |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                                                             | 2013<br>kr.        | 2012<br>kr.       |
| <b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>                                                           |                    |                   |
| Kostpris 1. januar 2013                                                                                     | 28.863.253         | 31.233.252        |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb                                                                    | 181.433.629        | 0                 |
| Tilgang i årets løb                                                                                         | 38.000.002         | 80.000            |
| Afgang i årets løb                                                                                          | -138.253           | -2.450.000        |
| Kostpris 31. december 2013                                                                                  | 248.158.631        | 28.863.252        |
| Værdireguleringer 1. januar 2013                                                                            | 11.348.894         | 8.479.092         |
| Årets afgang                                                                                                | 78.599             | 6.560             |
| Valutakursregulering                                                                                        | -4.521.303         | 0                 |
| Årets resultat                                                                                              | -213.727.602       | 9.251.034         |
| Udbytte til moderselskabet                                                                                  | -9.000.000         | -6.000.000        |
| Koncerntilskud                                                                                              | 13.258.465         | 0                 |
| Afskrivning på goodwill                                                                                     | -62.783.653        | -387.792          |
| Forskydning i intern avance på varebeholdninger                                                             | 0                  | 0                 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender                                       | 0                  | 0                 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser                                   | 212.712.741        | 0                 |
| Værdireguleringer 31. december 2013                                                                         | -52.633.859        | 11.348.894        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>                                                              | <b>195.524.772</b> | <b>40.212.146</b> |
| Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december 2013 | 86.337.113         | 3.453.745         |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn                                    | Hjemsted       | Stemme- og<br>ejerandel |
|-----------------------------------------|----------------|-------------------------|
| Lomax A/S, CVR-nr. 14 74 92 92          | Frederikssund  | 75%                     |
| Moon Light ApS, CVR-nr. 31 48 19 88     | Lyngby-Taarbæk | 100%                    |
| Hegedal ApS, CVR-nr. 19 56 43 47        | Lyngby-Taarbæk | 100%                    |
| Vagner Holding A/S, CVR-nr. 19 42 52 31 | Lyngby-Taarbæk | 100%                    |

## Noter til årsrapporten

|                                                   | Koncern          |             | Moderselskab |             |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                                   | 2013<br>kr.      | 2012<br>kr. | 2013<br>kr.  | 2012<br>kr. |
| <b>9 Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                  |             |              |             |
| Kostpris 1. januar 2013                           | 0                | 0           | 0            | 0           |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb          | 6.530.866        | 0           | 0            | 0           |
| Tilgang i årets løb                               | 140.630          | 0           | 0            | 0           |
| Kostpris 31. december 2013                        | 6.671.496        | 0           | 0            | 0           |
| Værdireguleringer 1. januar 2013                  | 0                | 0           | 0            | 0           |
| Årets resultat                                    | -212.690         | 0           | 0            | 0           |
| Modtagne udbytter                                 | -1.450.000       | 0           | 0            | 0           |
| Værdireguleringer 31. december 2013               | -1.662.690       | 0           | 0            | 0           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>    | <b>5.008.806</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>     | <b>0</b>    |

Kapitalinteresser i associerede virksomheder specificerer sig således:

| Navn                                      | Hjemsted       | Stemme- og ejerandel |
|-------------------------------------------|----------------|----------------------|
| Center Syd A/S, CVR-nr. 28 31 40 94       | Lyngby-Taarbæk | 50,00%               |
| Wilanów Holding A/S, CVR-nr. 30 56 01 91  | Hørsholm       | 20,31%               |
| Timotejen Invest ApS, CVR-nr. 29 80 61 79 | Lyngby-Taarbæk | 49,36%               |
| PSA Ltd. Company                          | Vietnam        | 50,00%               |
| Hørkær 17-19, 1998 ApS                    | Lyngby-Taarbæk | 33,30%               |
| K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2           | Lyngby-Taarbæk | 20,00%               |
| Boligejendomme Fyn, Etape 2, 2003 ApS     | Lyngby-Taarbæk | 20,00%               |

## 10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger m.v.

## Noter til årsrapporten

|                                                                                                              | Koncern           |                   | Moderselskab |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|
|                                                                                                              | 2013<br>kr.       | 2012<br>kr.       | 2013<br>kr.  | 2012<br>kr.       |
| <b>11 Tilgodehavender</b>                                                                                    |                   |                   |              |                   |
| Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb | <b>26.522.277</b> | <b>97.626.675</b> | <b>0</b>     | <b>97.626.675</b> |

## 12 Egenkapital

### Koncern

|                                          | Selskabskapital | Overført<br>resultat | I alt               |
|------------------------------------------|-----------------|----------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar 2013               | 127.500         | 25.663.789           | 25.791.289          |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 83.963          | 180.414.140          | 180.498.103         |
| Valutakursregulering udenlandske enheder | 0               | -4.521.303           | -4.521.303          |
| Årets resultat                           | 0               | -334.757.453         | -334.757.453        |
| <b>Egenkapital 31. december 2013</b>     | <b>211.463</b>  | <b>-133.200.827</b>  | <b>-132.989.364</b> |

### Moderselskab

|                                          | Selskabskapital | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdis metode | Overført<br>resultat | I alt              |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2013               | 127.500         | 11.348.894                                                            | 14.314.895           | 25.791.289         |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 83.963          | 0                                                                     | 180.414.140          | 180.498.103        |
| Valutakursregulering udenlandske enheder | 0               | -4.521.303                                                            | 0                    | -4.521.303         |
| Årets resultat                           | 0               | -6.827.591                                                            | -284.774.809         | -291.602.400       |
| <b>Egenkapital 31. december 2013</b>     | <b>211.463</b>  | <b>0</b>                                                              | <b>-90.045.774</b>   | <b>-89.834.311</b> |

## Noter til årsrapporten

### 12 Egenkapital (Fortsat)

Selskabskapitalen består af 2.500 A-kapitalandele og 208.963 B-kapitalandele à nominelt kr. 1. A-kapitalandele er tillagt 100 stemmer per kapitalandel og B-kapitalandele 1 stemme per kapitalandel. A-kapitalandele har ingen ret til udbytte.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

|                                          | 2013           | 2012           | 2011           | 2010           | 2009           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                          | kr.            | kr.            | kr.            | kr.            | kr.            |
| Selskabskapital 1. januar 2013           | 127.500        | 127.500        | 127.500        | 127.500        | 125.000        |
| Tilgang i året                           | 83.963         | 0              | 0              | 0              | 2.500          |
| Afgang i året                            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Selskabskapital 31. december 2013</b> | <b>211.463</b> | <b>127.500</b> | <b>127.500</b> | <b>127.500</b> | <b>127.500</b> |

### 13 Minoritetsinteresser

|                                               | <b>Koncern</b>    |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                               | 2013              | 2012              |
|                                               | kr.               | kr.               |
| Minoritetsinteresser 1. januar 2013           | 12.236.248        | 11.148.422        |
| Andel af årets resultat                       | 5.090.845         | 3.087.826         |
| Valutakursregulering                          | -126              | 0                 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb      | 9.377.095         | 0                 |
| Betalt udbytte                                | -3.000.000        | -2.000.000        |
| <b>Minoritetsinteresser 31. december 2013</b> | <b>23.704.062</b> | <b>12.236.248</b> |

### 14 Andre hensættelser

Andre hensættelser omfatter dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi.

|                    | <b>Koncern</b> |      | <b>Moderselskab</b> |      |
|--------------------|----------------|------|---------------------|------|
|                    | 2013           | 2012 | 2013                | 2012 |
|                    | kr.            | kr.  | kr.                 | kr.  |
| Andre hensættelser | 0              | 0    | 212.712.741         | 0    |

## Noter til årsrapporten

### 15 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Langfristet<br>gæld<br>31. december<br>2013 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 110.593.504                                 | 1.526.947          | 88.297.072             |
| Kreditinstitutter              | 704.836.165                                 | 51.890.962         | 533.457.075            |
| Gældsbreve                     | 628.275                                     | 0                  | 0                      |
|                                | <b>816.057.944</b>                          | <b>53.417.909</b>  | <b>621.754.147</b>     |

### 16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af af varer ej leveret, men faktureret på statusdagen, samt modtagne forudbetalt leje og deposita.

### 17 Eventualposter m.v.

Moderselskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Der påhviler ikke moderselskabet yderligere kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et anpartsselskab og i øvrigt fremgår af årsregnskabet og noter.

Lomax A/S har afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut vedrørende dattervirksomhedens gæld mio.kr. 15,6.

SNG Holding ApS har kautioneret for en kredit til anlægsinvesteringer ydet til Schaumann Lübeck 1 ApS på maksimalt mio.euro 0,7.

SNG Holding ApS har afgivet selvskyldnerkaution overfor Braunstrasse ApS med en kredit på maksimalt mio.euro 1,1 samt overfor W. Jacobsen Immobilien GmbH & Co. KG med en kredit på maksimalt mio.euro 5,0.

SNG Holding ApS har forpligtet sig til likviditetsmæssigt at understøtte driften i H M Fjord ApS. Forpligtelsen anslås til ca. t.kr. 210.

Odense, Middelfart, Nyborg 2003 ApS er som komplementar i K/S Odense, Middelfart, Nyborg fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser, der andrager mio.kr. 22,9.

Komplementarselskabet Elsenbakken ApS er som komplementar i K/S Elsenbakken fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser, der andrager mio.kr. 28,8.

Circle Way East Cardiff ApS er som komplementar i K/S Circle Way East, Cardiff fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser, der andrager mio.kr. 103,6.

Komplementarselskabet Glyngøre ApS er som komplementar i K/S Glyngøre Ejendomsselskab fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser, der andrager mio.kr. 22,8.

Komplementarselskabet Dansk Retail ApS er som komplementar i K/S Dansk Retail fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser, der andrager mio.kr. 19,1.

## Noter til årsrapporten

### 18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for dattervirksomheds gæld, mio.kr. 352,4 til tredjemand, har moderselskabet pantsat aktier og anparter i dattervirksomheder, som pr. 31. december 2013, hvis regnskabsmæssige værdi udgør mio.kr. 224,2.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, mio. kr. 352,4, har koncernen stillet ejerpantebrev for mio.kr. 20 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør mio.kr. 35 og afgivet virksomhedspant for mio.kr. 20 i aktiver med en regnskabsmæssig værdi på mio.kr. 3,0, pantsat anparter i associerede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi på mio.kr. 4,6, samt andre kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi udgør mio.kr. 83,7. Der er endvidere afgivet ejerpantebrev, mio.kr. 35 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør mio.kr. 40. Herudover er pantsat værdipapirbeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør mio.kr. 7,7 og likvid beholdning, mio.kr. 59,2 er tillige stillet til sikkerhed.

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkredit- og kreditinstitutter, mio.kr. 1.097,1 er der givet pant i investeringsejendomme og grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør hhv. mio.kr. 983,6 og mio.kr. 108,9, samt projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør mio.kr. 6,3.

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkredit- og kreditinstitutter, har koncernen endvidere stillet ejerpantebreve, mio.kr. 43,6 i investeringsejendomme og grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør hhv. mio.kr. 14 og mio.kr. 35

Til sikkerhed for koncernens gæld til 3. mand, mio.kr. 42,6, har koncernen pantsat tilgodehavender hos associerede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi på mio.kr. 11,0 samt værdipapirbeholdning med en regnskabsmæssig værdi på kr. 0.

### 19 Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme er indregnet til skønnet markedsværdi, opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvori der er skønnet over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede informationer eller med assistance fra uafhængig valuar.

### 20 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Moderselskabet og Lomax Holding Koncernen udviser betydelig negativ egenkapital. Som følge af koncerninterne hæftelser er moderselskabets fortsatte drift afhængig af opretholdelse af tilknyttede selskabers nuværende kreditter mv.

Koncernen har indledt drøftelser med hovedfinansieringskilde om en ordning for afvikling/akkordering af koncernens gæld.

Det er ledelsens opfattelse, at drøftelserne vil resultere i en aftale, der muliggør, at betingelserne for fortsat drift er tilstede, om end dette er forbundet med usikkerhed.

## Noter til årsrapporten

### 21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

|                                                         | Koncern            |                   |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                         | 2013               | 2012              |
|                                                         | kr.                | kr.               |
| Finansielle indtægter                                   | -80.534.300        | -2.204.127        |
| Finansielle omkostninger                                | 152.266.170        | 24.718.121        |
| Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg | 184.164.209        | 7.075.049         |
| Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi         | 140.305.309        | 0                 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder   | 0                  | 203.440           |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder   | 212.691            | 0                 |
| Skat af årets resultat                                  | -930.016           | -1.217.609        |
| Minoritetsinteressers andel af resultat                 | 5.090.845          | 3.087.826         |
|                                                         | <b>400.574.908</b> | <b>31.662.700</b> |

### 22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

|                             | Koncern           |                    |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|                             | 2013              | 2012               |
|                             | kr.               | kr.                |
| Ændring i varebeholdninger  | -9.176.656        | 3.392.217          |
| Ændring i tilgodehavender   | 215.989.498       | -12.360.067        |
| Ændring i leverandører m.v. | -190.000.576      | -11.117.986        |
|                             | <b>16.812.266</b> | <b>-20.085.836</b> |