

# AA Jensen Gruppen A/S

Bygholm Søpark 21 B, 8700 Horsens

CVR-nr. 10 02 70 12

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2018

Dirigent:



.....  
Steen Lindvig Kramer



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for AA Jensen Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 8. marts 2018  
Direktion:



Steen Lindvig Kramer  
adm. direktør

Bestyrelse:



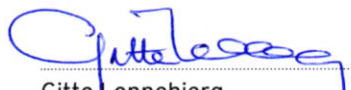
Steen Lindvig Kramer



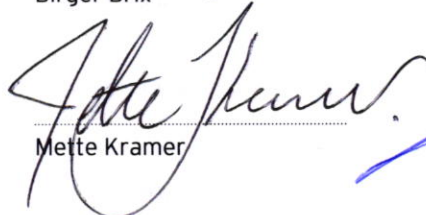
Birger Brix



Evan Herrig



Gitte Lonnebjerg



Mette Kramer



Jens Dalsgaard



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AA Jensen Gruppen A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AA Jensen Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

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

### Uafhængighed

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde 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 årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af 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 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 selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 8. marts 2018


ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne26778



Lene Kamper Jørgensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne34456

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	AA Jensen Gruppen A/S
Adresse, postnr., by	Bygholm Søpark 21 B, 8700 Horsens
CVR-nr.	10 02 70 12
Stiftet	24. december 1973
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Lindvig Kramer Birger Brix Evan Herrig Gitte Lonnebjerg Mette Kramer Jens Dalsgaard
Direktion	Steen Lindvig Kramer, adm. direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelser	Sydbank A/S Nykredit Bank A/S
Advokat	LRP Løvenørnsgade 17, 8700 Horsens



## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er pleje af formuen. Midlerne er placeret i aktier, obligationer, pantebreve samt mindre udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 14.403.135 kr. mod et underskud på 3.497.216 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 390.399.715 kr. Årets resultat lever op til forventningerne og er præget af udviklingen i den globale økonomi. Resultatet anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### Forventet udvikling

Ledelsen vil fortsat pleje formuen ud fra en forsigtig investeringspolitik i indeværende regnskabsår.

På grund af en langsigtet investeringsstrategi vil udviklingen i den globale økonomi være afgørende for årsresultatet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste</b>	258.973	258.419
2	Personaleomkostninger	-3.966.921	-3.841.047
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-77.637	-77.637
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-3.785.585	-3.660.265
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.392.040	791.001
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.857.614	78.487
3	Finansielle indtægter	18.306.843	8.915.688
4	Finansielle omkostninger	-5.507.251	-11.059.015
	<b>Resultat før skat</b>	16.263.661	-4.934.104
5	Skat af årets resultat	-1.860.526	1.436.888
	<b>Årets resultat</b>	14.403.135	-3.497.216
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	20.000.000	23.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	2.026.156	784.221
	Overført resultat	-7.623.021	-27.281.437
		14.403.135	-3.497.216



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Balance**

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2.444.855	2.517.836
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	509.027	513.683
		<u>2.953.882</u>	<u>3.031.519</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	83.791.203	81.399.160
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.614.963	3.812.321
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	11.642.387
	Andre værdipapirer og kapitalandele	331.671.377	343.045.922
		<u>419.077.543</u>	<u>439.899.790</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>422.031.425</u>	<u>442.931.309</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
8	<b>Varebeholdninger</b>		
	Handelsejendomme	37.331.282	36.530.492
		<u>37.331.282</u>	<u>36.530.492</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	206.953
	Udskudte skatteaktiver	991.119	2.690.454
	Tilgodehavende selskabsskat	548.430	444.050
	Andre tilgodehavender	1.312.733	1.770.959
		<u>2.852.282</u>	<u>5.112.416</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.143</u>	<u>2.515.097</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>40.187.707</u>	<u>44.158.005</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>462.219.132</u></u>	<u><u>487.089.314</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
9	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	3.541.203	1.515.047
	Overført resultat	356.858.512	364.481.533
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	20.000.000	23.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>390.399.715</b>	<b>398.996.580</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	957.920	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.998	71.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.138.618	0
	Anden gæld	67.523.619	87.951.139
	Periodeafgrænsningsposter	108.262	70.594
		<b>71.819.417</b>	<b>88.092.734</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>71.819.417</b>	<b>88.092.734</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>462.219.132</b>	<b>487.089.314</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	10.000.000	730.826	391.762.970	24.000.000	426.493.796
Overført via resultatdisponering	0	784.221	-27.281.437	23.000.000	-3.497.216
Udloddet udbytte	0	0	0	-24.000.000	-24.000.000
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>10.000.000</b>	<b>1.515.047</b>	<b>364.481.533</b>	<b>23.000.000</b>	<b>398.996.580</b>
Overført via resultatdisponering	0	2.026.156	-7.623.021	20.000.000	14.403.135
Udloddet udbytte	0	0	0	-23.000.000	-23.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>10.000.000</b>	<b>3.541.203</b>	<b>356.858.512</b>	<b>20.000.000</b>	<b>390.399.715</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AA Jensen Gruppen A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med undtagelse af enkelte reklassifikationer.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Indtægter indregnes på tidspunktet for levering og risikoovergang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Grunde afskrives ikke.

##### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

##### Skat

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

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

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

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og koncerninterne tab og fradrag af koncerninterne avancer og eventuel negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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 koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til dagsværdi (dagsværdi hierakiet niveau 3).

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgs- sum 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 nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Likvider

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

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære general-forsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**

kr.	2017	2016	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	3.538.009	3.516.571	
Andre omkostninger til social sikring	18.593	17.831	
Andre personaleomkostninger	410.319	306.645	
	<u>3.966.921</u>	<u>3.841.047</u>	
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 2	 2	
<b>3 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	80.022	82.856	
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	21.277	
Andre finansielle indtægter	18.226.821	8.811.555	
	<u>18.306.843</u>	<u>8.915.688</u>	
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	55.990	69.754	
Andre finansielle omkostninger	5.451.261	10.989.261	
	<u>5.507.251</u>	<u>11.059.015</u>	
<b>5 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	149.514	199.196	
Årets regulering af udskudt skat	1.699.335	-1.651.911	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	11.677	15.827	
	<u>1.860.526</u>	<u>-1.436.888</u>	
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>I alt</b>
Kostpris 1. januar 2017	3.819.113	865.547	4.684.660
Kostpris 31. december 2017	3.819.113	865.547	4.684.660
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	1.301.277	351.864	1.653.141
Årets afskrivninger	72.981	4.656	77.637
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	1.374.258	356.520	1.730.778
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>2.444.855</u>	<u>509.027</u>	<u>2.953.882</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2017	75.000.000	3.781.803	16.526.500	351.779.359	447.087.662
Tilgang i årets løb	0	0	0	156.502.676	156.502.676
Afgang i årets løb	0	-195.800	-16.526.500	-180.993.871	-197.716.171
Kostpris 31. december 2017	75.000.000	3.586.003	0	327.288.164	405.874.167
Værdireguleringer 1. januar 2017	6.399.160	30.518	-4.884.113	-8.733.437	-7.187.872
Andel af årets resultat	2.392.043	0	4.867.614	0	7.259.657
Årets opskrivninger	0	0	0	13.116.650	13.116.650
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede kapitalandele	0	0	16.499	0	16.499
Årets nedskrivning	0	-1.558	0	0	-1.558
Værdireguleringer 31. december 2017	8.791.203	28.960	0	4.383.213	13.203.376
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>83.791.203</b>	<b>3.614.963</b>	<b>0</b>	<b>331.671.377</b>	<b>419.077.543</b>

Den regnskabsmæssige værdi af andre værdipapirer og kapitalandele er sammensat således:

Pantebreve, amortiseret kostpris, 34.068.716 kr.  
 Børsnoterede værdipapirer, børskurs, 258.816.539 kr.  
 Unoterede kapitalandele i 7 ejendomsselskaber, 38.786.122 kr.

Unoterede kapitalandele (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt på baggrund af årsrapporter/perioderegnskaber, hvor ejendommene optages til dagsværdi. Der er hovedsageligt tale om boligudlejningsejendomme. Afkastkrav er opgjort i niveauet 4,5-6,5%.

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
<b>Dattervirksomheder</b>			
Star Invest A/S	A/S	Horsens	100,00 %

#### 8 Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger omfatter handelsejendomme til videresalg.

kr.	2017	2016
-----	------	------

#### 9 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 20 stk. a nom. 1.000,00 kr.	20.000	20.000
A-aktier, 20 stk. a nom. 19.000,00 kr.	380.000	380.000
B-aktier, 48 stk. a nom. 10.000,00 kr.	480.000	480.000
B-aktier, 48 stk. a nom. 190.000,00 kr.	9.120.000	9.120.000
	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 10.000.000 kr. de seneste 5 år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 191 t.kr. inkl. moms. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 23 måneder og en samlet restleasingydelse på 366 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet Star Invest A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.