

*JENSEN & JENSEN INVEST APS*  
*Viborgvej 120, Dommerby*  
*7800 Skive*

*CVR-nr: 10 02 94 57*

*ÅRSRAPPORT*  
*1. januar - 31. december 2017*

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/6 2018

  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning .....	8
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	JENSEN & JENSEN INVEST APS Viborgvej 120, Dommerby 7800 Skive
	CVR-nr.: 10 02 94 57 Stiftet: 27. juni 2000 Kommune: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mogens Halborg Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Salling Bank A/S Frederiksgade 6 7800 Skive
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Hviid & Frederiksen Søndergade 26 7830 Vinderup
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	MH Jensen Holding ApS, Viborgvej 120, Dommerby, 7800 Skive Murermeister Leif Jensen Holding, Skive ApS, Kirsebærvej 70, 7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for JENSEN & JENSEN INVEST APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

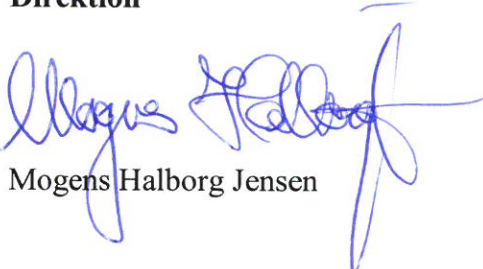
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 13/6 2018

**Direktion**



Mogens Halborg Jensen

## **Til kapitalejerne i JENSEN & JENSEN INVEST APS**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JENSEN & JENSEN INVEST APS for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 perioden 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et 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 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

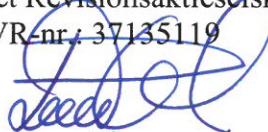
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 13 / 6 2018

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejningsejendomme, solcentre og byggevirksomhed

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2017 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JENSEN & JENSEN INVEST APS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

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

### **Investeringssejendomme**

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	6.146.139	5.707.318
Andre driftsindtægter .....	2.619.185	1.259.174
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-1.633.847	-1.278.677
Andre eksterne omkostninger .....	-577.918	-543.505
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>6.553.559</b>	<b>5.144.310</b>
2 Personalemkostninger .....	-2.492.004	-1.967.256
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-95.224	-98.136
Andre driftsomkostninger .....	-380.030	-212.964
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>3.586.301</b>	<b>2.865.954</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	0	-257.701
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>3.586.301</b>	<b>2.608.253</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	92.920	2.782.245
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	1.442.278	116.936
Andre finansielle indtægter .....	5.839	14.906
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	364.200	323.981
Andre finansielle omkostninger .....	-1.789.511	-2.114.184
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>3.702.027</b>	<b>3.732.137</b>
3 Skat af årets resultat .....	-551.963	-204.006
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>3.150.064</b>	<b>3.528.131</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	1.535.198	2.899.181
Overført resultat .....	1.614.866	628.950
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>3.150.064</b>	<b>3.528.131</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

	2017	2016
4 Investeringsejendomme .....	99.399.368	99.399.368
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	104.149	175.338
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>99.503.517</b>	<b>99.574.706</b>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	8.471.320	8.378.400
6 Kapitalandele i associerede virksomheder .....	1.576.214	133.936
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.047.534</b>	<b>8.512.336</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>109.551.051</b>	<b>108.087.042</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	701.946	392.996
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	8.136.621	7.631.896
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	0	800.000
Selskabsskat .....	0	318.121
Andre tilgodehavender .....	161.440	209.127
Periodeafgrænsningsposter .....	13.146	15.354
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>9.013.153</b>	<b>9.367.494</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1</b>	<b>275.001</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>9.013.154</b>	<b>9.642.495</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>118.564.205</b>	<b>117.729.537</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	9.936.248	8.401.050
Overført resultat.....	26.203.795	24.146.008
<b>7 EGENKAPITAL.....</b>	<b>36.265.043</b>	<b>32.672.058</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	7.799.659	7.649.012
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>7.799.659</b>	<b>7.649.012</b>
Prioritetsgæld.....	61.890.146	63.699.063
Kreditinstitutter.....	2.332.386	2.865.819
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>64.222.532</b>	<b>66.564.882</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	1.926.800	1.881.200
Kreditinstitutter.....	4.455.599	5.401.907
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	1.583.391	1.452.444
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	701.554	1.061.917
Gæld til associerede virksomheder.....	575.091	616.832
Selskabsskat.....	414.116	0
Anden gæld.....	620.420	429.285
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>10.276.971</b>	<b>10.843.585</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>74.499.503</b>	<b>77.408.467</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>118.564.205</b>	<b>117.729.537</b>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2017	2016
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
<p>Ledelsen har foretaget vurderingen af selskabets ejendomme ud fra en vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.</p>		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	7	7
Lønninger.....	2.099.176	1.663.417
Pensioner .....	310.232	224.773
Andre omkostninger til social sikring .....	82.596	79.066
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>2.492.004</b>	<b>1.967.256</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	414.116	-318.121
Regulering af udskudt skat .....	150.647	522.127
Regulering af tidligere års skat .....	-12.800	0
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>551.963</b>	<b>204.006</b>



## NOTER

	Investeringsje- ndomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	70.940.158	1.292.124
Kostpris 31. december 2017 .....	70.940.158	1.292.124
Opskrivninger, primo.....	28.459.210	0
Opskrivninger 31. december 2017.....	28.459.210	0
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	-1.116.788
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-71.187
Af-/nedskrivninger 31. december 2017 .....	0	-1.187.975
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>99.399.368</b>	<b>104.149</b>

Investeringsjendomme består af flere udlejningsejendomme i Jylland. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 5-8%  
Afkastkravet for selskabets industriejendomme udgør 6-10%  
Afkastkravet for selskabets kontorejendomme udgør 6-10%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	2017	2016
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo .....	94.286	94.286
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017 .....	94.286	94.286
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo .....	8.284.114	5.501.869
Årets resultatandele .....	92.920	2.782.245
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 31. december 2017 .....	8.377.034	8.284.114
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>8.471.320</b>	<b>8.378.400</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Torvegade Skive ApS	66,67%	12.706.980	139.379

<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris, primo .....	17.000	17.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017 .....	17.000	17.000
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo .....	116.936	0
Årets resultatandele .....	1.442.278	116.936
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 31. december 2017 .....	1.559.214	116.936
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>1.576.214</b>	<b>133.936</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Østergade Skive ApS	33,33%	4.728.641	4.326.834

## NOTER

			2017	2016
<b>7 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	8.401.050	0	1.535.198	9.936.248
Overført resultat.....	24.146.008	442.921	1.614.866	26.203.795
	<u>32.672.058</u>	<u>442.921</u>	<u>3.150.064</u>	<u>36.265.043</u>

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

Selskabet har stillet sikkerhed (ejerpantebrev stort t.kr. 7.000 med pant i ejendomsporteføljen) for søsterselskabets engagement med Salling Bank A/S.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 99.399.368.

Til sikkerhed for engagementet med Nykredit Bank A/S er stillet følgende sikkerheder:

Deponeret konto, saldo kr. 1

Der er endvidere stillet sikkerhed udenfor selskabets regi.

Til sikkerhed for engagementet med Salling Bank A/S er stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev stort t.kr. 3.800 med pant i Frisenborgvej 4, Skive, matr. 93b Skive Brårupjorder.

Ejerpantebrev stort t.kr. 2.400 med pant i Glattrupvej 18, Skive, matr. 113lz Skive Brårupjorder.

Ejerpantebrev stort t.kr. 2.500 med pant i Viborgvej 77A, Skive, matr. 14f Glattrup, Skive Jorder.

Ejerpantebrev stort t.kr. 7.000 med pant i ejendomsporteføljen.

Transport i tilgodehavende hos Torvegade Skive ApS

Transport i tilgodehavende hos Hotel Skive Hus ApS

Anparter (nom. 84.000) i Torvegade Skive ApS

Pantsætningsforbud i 14R Glattrup, Skive Jorder, Viborgvej 79, 7800 Skive.

Der er endvidere stillet sikkerhed udenfor selskabets regi.