



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Niels Hald ApS

c/o Danbolig ejendomsmægler Niels Hald
Sundbyvester Plads 2
2300 København S

CVR-nr. 10 13 35 13

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. juni 2018

Torben Hald Kimø
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Koncernoversigt	8
Hoved- og nøgletal	9
Ledelsesberetning	10
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	19
Balance pr. 31. december 2017	20
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	24
Noter til årsrapporten	26

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Niels Hald ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 20. juni 2018

Direktion

Niels Hald
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Niels Hald ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Niels Hald ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vor revisionskonklusion.

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.

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

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

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

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

København, den 20. juni 2018

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Niels Hald ApS
c/o Danbolig ejendomsmægler Niels Hald
Sundbyvester Plads 2
2300 København S

CVR-nr.: 10 13 35 13

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: København

Direktion

Niels Hald, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1. sal
2100 København Ø

Koncernoversigt

Dattervirksomheder

Navn	Hjemsted	Selskabskapital i DKK	Ejerandel
Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS	København	125.000	55 %
Ejendomsmægler Niels Hald Administration A/S	København	500.000	55 %
Holdingselskabet af 1. juni 1991 ApS	København	125.000	55 %
Ejendomsmægler Niels Hald Korsør ApS	København	125.000	55 %
Ejendomsmægler Niels Hald Roskilde ApS	København	125.000	28 %
Ejendomsmægler Niels Hald Roskilde 2 ApS	København	60.000	28 %
Ejendomsmægler Niels Hald Roskilde-Hersegade A/S	Roskilde	510.000	28 %
Senior Holding ApS	København	2.000.000	47 %
Ejendomsmægler Niels Hald Amager A/S	København	750.000	33 %
Ejendomsmægler Niels Hald Østerbro A/S	København	750.000	39 %
Ejendomsmægler Niels Hald Frederiksberg A/S	København	850.000	33 %
Ejendomsmægler Niels Hald Projektsalg A/S	København	501.000	33 %
Erhvervsmægler København A/S	København	625.000	33 %

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2017	2016	2015	2014	2013
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	82.257.753	61.967.145	72.078.733	75.779.098	60.640.914
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	18.578.105	8.739.598	12.516.003	18.990.116	11.304.779
Resultat af finansielle poster	3.651.754	-328.541	-760.751	911.304	1.230.370
Årets resultat	16.536.629	4.703.817	8.279.229	8.687.859	3.271.045
Balance					
Balancesum	86.797.523	71.482.008	64.622.219	65.219.041	52.659.168
Egenkapital	44.908.989	31.491.494	34.127.327	19.751.098	12.727.706
Nøgletal					
Afkastningsgrad	21,0%	10,4%	18,1%	0,0%	0,0%
Soliditetsgrad	51,7%	44,1%	52,8%	30,3%	24,2%
Forrentning af egenkapital	43,3%	14,3%	30,7%	53,5%	51,4%
Likviditetsgrad	147,7%	98,0%	162,7%	160,9%	146,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Moderselskabets væsentligste aktivitet er at eje aktier eller anparter i ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret indtægtsført et formidlingshonorar i et af koncernens selskaber på tkr. 2.600, som vedrører salg af ejendomsselskab. Køber har mulighed for at trække sig fra handlen, hvis den påklaget lokalplan ikke bliver vedtaget eller ved væsentlige ændringer her til. Ledelsen har forespurgt eksterne advokater og det vurderes kun der er en lille risiko forbundet hermed.

I medfør af at der i et vist omfang er tale om en skønsmæssig betragtning, kan der således være usikkerhed ved indregning af måling af resultat fra et af koncernens selskaber på tkr. 2.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 16.536.629, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 44.908.989.

Der er i regnskabsåret realiseret en gevinst på t.kr. 3.602 vedrørende afhændelse af kapitalandele ud af koncernen, som er indregnet under finansielle poster i resultatopgørelsen for koncernen.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes ligeledes et positivt resultat og en positiv udvikling i koncernens aktiviteter i det kommende år.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat er anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsensforventninger, når der tages højde for den nuværende konkurrencesituation. Koncernen har i 2017 erhvervet én ejendomsmægler butik i Roskilde, hvorfor koncernen herefter råder over 3 butikker i Roskilde.

Virksomhedens videnressourcer, hvis de er af særlig betydning for den fremtidige indtjening

Der er ingen videnressourcer eller nøglemedarbejdere, der er af særlig betydning for den fremtidige indtjening.

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion m.v.

Koncernen har ikke været påvirket af det eksterne miljø, hvorfor det ikke har en særlig rolle i koncernens aktiviteter.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels Hald ApS for 2017 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 2017 er aflagt i kr.

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 koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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 Niels Hald ApS og dattervirksomheder, hvori Niels Hald 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, jf. koncernoversigten.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi 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 nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når ejendomssalget er endeligt og deponeringen er foretaget. Nettoomsætningen opgøres efter fradrag af moms og rabatter.

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejensperiode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder salgsannoncer, fotografier samt øvrige omkostninger der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

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 administrationselskab 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 skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse 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.

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Niels Hald ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, og som forventes holdt i en længere periode, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Niels Hald ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Ophørende aktiviteter

Ophørende aktiviteter hvor koncernen efter regnskabsårets udløb har fra solgt to ud af tretten boligbutikker, er i årsrapporten reklassificeret i henholdsvis resultatopgørelse og balancen til særskilte linjer vedrørende de ophørende aktiviteter i henhold til årsregnskabsloven § 80.

Omregning af fremmed valuta

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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 kr.	2016 kr.	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		82.257.753	61.967.145	-7.298	-38.550
Personaleomkostninger	1	-63.679.648	-53.227.547	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		18.578.105	8.739.598	-7.298	-38.550
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.950.780	-1.440.681	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-238.856	0	0
Resultat før finansielle poster		16.627.325	7.060.061	-7.298	-38.550
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	5.659.923	1.135.928
Finansielle indtægter	4	4.399.506	899.583	307.323	353.515
Finansielle omkostninger	6	-747.752	-1.228.124	-54.598	-63.227
Resultat før skat		20.279.079	6.731.520	5.905.350	1.387.666
Skat af årets resultat	7	-3.769.064	-1.740.079	-53.994	-48.012
Resultat af fortsættende aktiviteter		16.510.015	4.991.441	5.851.356	1.339.654
Årets resultat af ophørende aktiviteter		26.614	-287.624	0	0
Årets resultat		16.536.629	4.703.817	5.851.356	1.339.654
Foreslået udbytte		0	1.000.000	0	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	2.231.039	1.135.928
Overført resultat		9.707.273	-159.685	3.620.317	-796.274
		9.707.273	840.315	5.851.356	1.339.654
Minoritetsinteresser		6.829.356	3.863.502	0	0
		16.536.629	4.703.817	5.851.356	1.339.654

Balance pr. 31. december 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Aktiver					
Goodwill		2.689.710	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	9	2.689.710	0	0	0
Grunde og bygninger		23.122.973	23.401.680	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.584.253	4.000.938	0	0
Materielle anlægsaktiver	10	26.707.226	27.402.618	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	0	0	15.257.958	10.643.155
Andre værdipapirer og kapitalandele		735.002	747.280	635.002	647.280
Andre tilgodehavender		5.736.360	6.961.681	0	0
Deposita		1.480.184	1.269.418	0	0
Finansielle anlægsaktiver		7.951.546	8.978.379	15.892.960	11.290.435
Anlægsaktiver i alt		37.348.482	36.380.997	15.892.960	11.290.435

Balance pr. 31. december 2017 (Fortsat)

Note	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Aktiver				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.363.230	8.496.376	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	4.887.071	7.158.574
Andre tilgodehavender	18.031.251	4.910.271	1.864.896	1.746.735
Udskudt skatteaktiv	586.844	508.791	0	0
Selskabsskat	2.296.507	2.523.777	1.938.636	2.217.809
Periodeafgrænsningsposter	690.736	395.790	125.777	109.861
Tilgodehavender	31.968.568	16.835.005	8.816.380	11.232.979
Likvide beholdninger	17.480.473	16.246.997	1.987.912	162.328
Omsætningsaktiver i alt	49.449.041	33.082.002	10.804.292	11.395.307
Aktiver bestemt for salg	0	2.019.009	0	0
Aktiver i alt	86.797.523	71.482.008	26.697.252	22.685.742

Balance pr. 31. december 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	12.135.771	9.849.852
Overført resultat		26.132.624	18.544.485	13.996.853	10.376.536
Foreslået udbytte for regn- skabsåret		0	1.000.000	0	1.000.000
Minoritetsinteresser		18.651.365	11.822.009	0	0
Egenkapital	12	44.908.989	31.491.494	26.257.624	21.351.388
Gæld til realkreditinstitutter		6.961.036	3.365.809	0	0
Andre kreditinstitutter		1.084.999	1.212.925	0	0
Deposita		353.818	451.051	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	8.399.853	5.029.785	0	0

Balance pr. 31. december 2017 (Fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Passiver					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	316.000	139.800	0	0
Banker		0	852.402	0	0
Kreditinstitutter		0	9.467.668	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.803.684	1.998.212	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.433.256	3.450.939	31.250	31.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	6.151	833.642
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		60.967	45.814	47.079	45.814
Selskabsskat		4.654.575	2.319.888	350.792	423.648
Anden gæld		20.220.199	15.478.013	4.356	0
Kortfristede gældsforpligtelser		33.488.681	33.752.736	439.628	1.334.354
Gældsforpligtelser i alt		41.888.534	38.782.521	439.628	1.334.354
Forpligtelser, aktiver bestemt for salg		0	1.207.993	0	0
Passiver i alt		86.797.523	71.482.008	26.697.252	22.685.742
Usikkerhed ved indregning og måling	14				
Leje- og leasingforpligtelser	15				
Eventualposter m.v.	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17				
Nærtstående parter og ejerforhold	18				

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Koncern	
	2017	2016
Note	kr.	kr.
Årets resultat	16.536.629	4.703.817
Reguleringer	2.068.090	3.727.001
Ændring i driftskapital	-7.737.653	-698.284
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	10.867.066	7.732.534
Renteindbetalinger og lignende	797.808	899.583
Renteudbetalinger og lignende	-763.666	-1.231.396
Pengestrømme fra ordinær drift	10.901.208	7.400.721
Betalt selskabsskat	-1.382.870	27.708
Pengestrømme fra driftsaktivitet	9.518.338	7.428.429
Køb af materielle anlægsaktiver	-625.410	-11.518.153
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.	-8.343.675	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.	8.270.883	0
Minoritetsinteresser, kapitalforhøjelser mv.	1.235.700	0
Andre reguleringer	12.278	493.943
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	549.776	-11.024.210
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	0	-164.110
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-9.467.668	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt	-97.233	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	3.771.426	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	9.617.881
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	0	262.668
Minoritetsinteresser, udbytte	-3.069.164	-5.583.003
Betalt udbytte	-1.000.000	-1.000.000
Andre reguleringer	1.014.555	-4.468.042
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-8.848.084	-1.334.606
Ændring i likvider	1.220.030	-4.930.387
Likvider 1. januar 2017	16.260.443	21.190.830
Likvider 31. december 2017	17.480.473	16.260.443

Likvider specificeres således:

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017 (Fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Likvide beholdninger		17.480.473	16.246.997
Likvide beholdninger, ophørende aktivitet		0	865.848
Kassekredit		0	-852.402
Likvider 31. december 2017		<u>17.480.473</u>	<u>16.260.443</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	kr.	kr.	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	60.454.974	49.314.325	0	0
Andre omkostninger til social sikring	630.183	607.059	0	0
Andre personaleomkostninger	2.594.491	3.306.163	0	0
	63.679.648	53.227.547	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	108	97	0	0

Som følge af koncernens præsentation af de ophørende aktiviteter ved frasalg af to butikker, er ovenstående personaleoplysninger tillige tilrettet for sammenligningstallene.

2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	150.000	0	0	0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.650.780	1.440.681	0	0
Nedskrivninger immaterielle anlægsaktiver	150.000	0	0	0
	1.950.780	1.440.681	0	0

3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Moderselskab	
	2017	2016
	kr.	kr.
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	5.659.923	1.135.928
	5.659.923	1.135.928

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	kr.	kr.	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	106.057	0	106.057
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	52.838	0	226.225	195.576
Andre finansielle indtægter	744.970	708.776	81.098	51.882
Andre reguleringer af finansielle indtægter	3.601.698	0	0	0
Gældseftergivelse	0	84.750	0	0
	4.399.506	899.583	307.323	353.515
5 Særlige poster				
Der er i regnskabsåret realiseret en gevinst på t.kr. 3.602 vedrørende afhændelse af kapitalandele ud af koncernen, som er indregnet under finansielle poster i resultatopgørelsen for koncernen.				
6 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	12.279	0	12.279	0
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	39.113	58.295
Andre finansielle omkostninger	735.473	628.124	3.206	4.932
Kursreguleringer omkostninger	0	600.000	0	0
	747.752	1.228.124	54.598	63.227
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.985.994	1.785.152	53.994	54.997
Årets udskudte skat	-206.242	-110.445	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-6.985	0	-6.985
Overført til ophørende aktiviteter	-10.688	72.357	0	0
	3.769.064	1.740.079	53.994	48.012

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	kr.	kr.	kr.	kr.
8 Resultat af ophørt aktivitet				
OHA, Bruttofortjeneste	-1.290.822	-3.750.616	0	0
OHA, Lønninger	1.240.350	4.059.396	0	0
OHA, Afskrivninger	11.982	47.929	0	0
OHA, Finansielle poster	1.188	3.272	0	0
OHA, Skat	10.688	-72.357	0	0
Årets resultat efter skat af ophørte aktiviteter	-26.614	287.624	0	0
ABFS, Materielle anlægsaktiver ekskl. grunde og byg	0	169.575	0	0
ABFS, Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	684.312	0	0
ABFS, Andre tilgodehavender og periodeafgrænsnings	0	299.274	0	0
ABFS, Likvider	0	865.848	0	0
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	0	2.019.009	0	0
PBFS, Leverandørgæld	0	-343.817	0	0
PBFS, Anden gæld	0	-864.176	0	0
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	0	-1.207.993	0	0
Nettoaktiver vedrørende ophørte aktiviteter	0	3.227.002	0	0

Noter

9 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Goodwill</u>
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	3.442.286
Tilgang i årets løb	4.845.875
Afgang i årets løb	<u>-2.872.466</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>5.415.695</u>
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	2.425.985
Årets afskrivninger	<u>300.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>2.725.985</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>2.689.710</u></u>

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	24.394.192	7.558.342
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	0	548.694
Tilgang i årets løb	0	625.410
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-53.679</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>24.394.192</u>	<u>8.678.767</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	992.512	3.557.404
Årets afskrivninger	278.707	1.372.073
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	0	218.716
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-53.679</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>1.271.219</u>	<u>5.094.514</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>23.122.973</u></u>	<u><u>3.584.253</u></u>

Noter

	Moderselskab	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	kr.	kr.
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	2.022.187	2.022.187
Kostpris 31. december 2017	<u>2.022.187</u>	<u>2.022.187</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	8.620.968	8.649.481
Årets resultat	5.659.923	1.135.928
Udbytte modtaget	-1.100.000	-1.100.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>54.880</u>	<u>-64.441</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>13.235.771</u>	<u>8.620.968</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>15.257.958</u>	<u>10.643.155</u>

Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS	København	55%	27.741.744	10.290.769

Noter

12 Egenkapital

Koncern

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Minoritetsinte- resser	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	18.544.485	1.000.000	11.822.009	31.491.494
Nettoeffekt som følge af virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	0	-1.256.274	0	0	-1.256.274
Nettoeffekt som følge af virksomhedssalg efter sammenlægningsmetoden	0	-962.642	0	0	-962.642
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	125.000	16.325.569	1.000.000	11.822.009	29.272.578
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	99.782	0	0	99.782
Årets resultat	0	9.707.273	0	6.829.356	16.536.629
Egenkapital 31. december 2017	125.000	26.132.624	0	18.651.365	44.908.989

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Minoritetsinte- resser	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	17.518.325	1.000.000	15.484.003	34.127.328
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	1.185.845	0	-1.185.845	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016	125.000	18.704.170	1.000.000	14.298.158	34.127.328
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-5.583.003	-6.583.003
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-756.648	-756.648
Årets resultat	0	-159.685	1.000.000	3.863.502	4.703.817
Egenkapital 31. december 2016	125.000	18.544.485	1.000.000	11.822.009	31.491.494

Noter

12 Egenkapital (Fortsat)

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	9.849.852	10.376.536	1.000.000	21.351.388
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	54.880	0	0	54.880
Årets resultat	0	2.231.039	3.620.317	0	5.851.356
Egenkapital 31. december 2017	125.000	12.135.771	13.996.853	0	26.257.624

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	8.649.483	11.172.810	1.000.000	20.947.293
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	64.441	0	0	64.441
Årets resultat	0	1.135.928	-796.274	1.000.000	1.339.654
Egenkapital 31. december 2016	125.000	9.849.852	10.376.536	1.000.000	21.351.388

Selskabskapitalen specificerer sig således:

125 A-anparter á kr. 1.000	Pålydende værdi
	125.000
	125.000

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år. Koncernens selskabskapital er lig med moderselskabets selskabskapital, hvorfor denne alene er anvist ovenfor.

Noter

13 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2017	31. december 2017	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.505.610	7.277.036	316.000	5.740.000
Andre kreditinstitutter	1.212.925	1.084.999	0	0
Deposita	451.051	353.818	0	618.159
	5.169.586	8.715.853	316.000	6.358.159

14 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret indtægtsført et formidlingshonorar i et af koncernens selskaber på tkr. 2.600, som vedrører salg af ejendomsselskab. Køber har mulighed for at trække sig fra handlen, hvis den påklaget lokalplan ikke bliver vedtaget eller ved væsentlige ændringer her til. Ledelsen har forespurgt eksterne advokater og det vurderes kun der er en lille risiko forbundet hermed.

I medfør af at der i et vist omfang er tale om en skønsmæssig betragtning, kan der således være usikkerhed ved indregning af måling af resultat fra et af koncernens selskaber på tkr. 2.000.

15 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået huslejekontrakter med dattervirksomheder internt i koncernen svarende til en samlet forpligtelse på t.kr. 11.963. Heraf har koncernen indgået huslejekontrakter til eksterne parter til en samlet forpligtelse på t.kr. 5.310.

Noter

16 Eventualposter m.v.

Kautionsforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Tilgodehavende selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 3.985 pr. 31. december 2017. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Koncernen og moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskab indenfor koncernen.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.300 samt skadeløsbrev t.kr 50 i ejerlejlighed Godthåbsvej 17, st. matr. nr. 57 på Frederiksberg. Det deponeret ejerpantebrev er til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi andrager til t.kr. 5.826.

Koncernen påtaget sig selvskyldnerkaution overfor banker for maks. t.DKK 10.350, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør t.DKK 0.

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Torben Hald Kimø, Lysagervej 7, st., 2920 Charlottenlund

Øvrige nærtstående parter

Niels Hald
Torben Hald

Øvrige selskaber i koncernen, der henvises til koncernoversigten på side 8.

Transaktioner

Transaktioner i er mellem nsættstående parter i koncernen foretaget på markedsvilkår.