

DN Albuen ApS
Albuen 46, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2017 - 30. september 2018

CVR-nr. 11 75 76 77

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2019.

Erik Damgaard Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for DN Albuen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10. januar 2019

Direktion

Erik Damgaard Nielsen

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Jan Daugård Peters

Hans-Henrik Lorentzen

Erik Damgaard Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i DN Albuen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DN Albuen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 10. januar 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	DN Albuen ApS Albuen 46 6000 Kolding CVR-nr.: 11 75 76 77 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 31. regnskabsår
Bestyrelse	Finn Boel Pedersen, formand Jan Daugård Peters Hans-Henrik Lorentzen Erik Damgaard Nielsen
Direktion	Erik Damgaard Nielsen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Bankforbindelse	Sydbank A/S
Dattervirksomhed	DN Tømrer Invest ApS, Kolding
Associeret virksomhed	JN Group Kolding A/S, Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 733.197 kr. mod 382.972 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.756.926 kr. mod 6.874.717 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DN Albuen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I både koncernens og selskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	8 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes i balancen til den for holdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moder-virksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	733.197	382.972
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-416.637	-285.478
Driftsresultat	316.560	97.494
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	9.705.723	6.906.168
Andre finansielle indtægter	206.792	244.832
1 Øvrige finansielle omkostninger	-457.751	-379.497
Resultat før skat	9.771.324	6.868.997
2 Skat af årets resultat	-14.398	5.720
Årets resultat	9.756.926	6.874.717
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.705.723	6.906.168
Overføres til overført resultat	51.203	0
Disponeret fra overført resultat	0	-31.451
Disponeret i alt	9.756.926	6.874.717

Balance 30. september

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	16.778.289	10.998.186
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.778.289</u>	<u>10.998.186</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	50.000	0
5	Kapitalandel i associeret virksomhed	20.099.744	10.394.021
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.149.744</u>	<u>10.394.021</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.928.033</u>	<u>21.392.207</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	52.723	47.916
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	993.989	0
	Tilgodehavende selskabsskat	27.758	13.740
	Andre tilgodehavender	5.881.104	8.127.672
	Periodeafgrænsningsposter	9.125	5.979
	Tilgodehavender i alt	<u>6.964.699</u>	<u>8.195.307</u>
	Likvide beholdninger	<u>110.714</u>	<u>197.128</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.075.413</u>	<u>8.392.435</u>
	Aktiver i alt	<u>44.003.446</u>	<u>29.784.642</u>

Balance 30. september

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	300.000	300.000
7	Reserve for opskrivninger	1.786.705	1.854.225
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.877.909	10.172.186
9	Overført resultat	2.639.885	2.474.357
	Egenkapital i alt	<u>24.604.499</u>	<u>14.800.768</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	980.200	952.600
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>980.200</u>	<u>952.600</u>
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	6.509.149	4.020.454
	Deposita	341.251	341.251
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.850.400</u>	<u>4.361.705</u>
	Gældsforpligtelser	545.810	314.908
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	95.179	93.385
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.300	173.018
	Anden gæld	10.905.058	9.088.258
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.568.347</u>	<u>9.669.569</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.418.747</u>	<u>14.031.274</u>
	Passiver i alt	<u>44.003.446</u>	<u>29.784.642</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 Finansielle risici**

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	457.751	379.497
	<u>457.751</u>	<u>379.497</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-13.202	-25.520
Årets regulering af udskudt skat	27.600	19.800
	<u>14.398</u>	<u>-5.720</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017	10.409.999	9.359.071
Tilgang i årets løb	6.196.740	1.050.928
Kostpris 30. september 2018	<u>16.606.739</u>	<u>10.409.999</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	3.462.540	3.462.540
Opskrivninger 30. september 2018	<u>3.462.540</u>	<u>3.462.540</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-2.874.353	-2.588.875
Årets af-/nedskrivninger	-416.637	-285.478
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>-3.290.990</u>	<u>-2.874.353</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>16.778.289</u>	<u>10.998.186</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	14.343.280	10.047.138
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	14.200.000	8.400.000

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris 30. september 2018	50.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	50.000	0
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
DN Tømrer Invest ApS	Kolding	100 %
5. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2017	221.835	221.835
Kostpris 30. september 2018	221.835	221.835
Opskrivninger 1. oktober 2017	10.172.186	3.266.018
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	9.705.723	6.906.168
Opskrivninger 30. september 2018	19.877.909	10.172.186
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	20.099.744	10.394.021
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
JN Group Kolding A/S	Kolding	40 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	300.000	300.000
	300.000	300.000
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2017	1.854.225	2.596.940
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-675.195
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-67.520	-67.520
	1.786.705	1.854.225

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2017	10.172.186	3.266.018
Resultatandel	<u>9.705.723</u>	<u>6.906.168</u>
	<u>19.877.909</u>	<u>10.172.186</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	2.474.357	1.671.757
Årets overførte overskud eller underskud	51.203	-31.451
Ændring i markedsværdi af renteswap	60.007	117.098
Skat af renteswap	-13.202	-25.762
Afskrivning på opskrevne aktiver	<u>67.520</u>	<u>742.715</u>
	<u>2.639.885</u>	<u>2.474.357</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.054.959	4.335.362
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-545.810</u>	<u>-314.908</u>
	<u>6.509.149</u>	<u>4.020.454</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.325.908</u>	<u>2.782.987</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.079 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 16.973 t.kr.		

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for DN Tømrer A/S' mellemværende med Sydbank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

12. Finansielle risici Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftaler til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 2.865 t.kr. Renteswappen løber til og fastlåser renten til 2 % frem til 30. december 2022. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i t.kr.

	<u>Sikringstrans- aktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstrans- aktion netto</u>
Saldo 1. oktober 2017	-252.959	55.651	-197.308
Årets bevægelse	<u>60.007</u>	<u>-13.202</u>	<u>46.805</u>
Saldo 30. september 2018	<u>-192.952</u>	<u>42.449</u>	<u>-150.503</u>

PENNEO

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

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

Finn Boel Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-388645499226

IP: 93.167.xxx.xxx

2019-01-28 14:03:38Z

NEM ID 

Erik Damgaard Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-01-28 14:05:26Z

NEM ID 

Erik Damgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-01-28 14:05:26Z

NEM ID 

Jan Daugård Peters

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-111386833834

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-01-28 14:16:38Z

NEM ID 

Hans-Henrik Lorentzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243418594578

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-01-30 05:27:08Z

NEM ID 

Jørn Dam Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-01-30 10:03:15Z

NEM ID 

Erik Damgaard Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-01-30 10:19:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 13FDW-ECPI3-WG6EU-500V1-BW501-1UDMS

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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