

Pro Tex Invest A/S
Ternevej 84, 7430 Ikast

CVR-nr. 12 50 82 47

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2018.

John Andy Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Pro Tex Invest A/S.

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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 9. maj 2018

Direktion

Jonas Aaes-Jørgensen
direktør

Bestyrelse

John Andy Madsen
formand

Lars Ternholt-Pedersen

Susanne Aaes-Jørgensen

Sune Aaes-Jørgensen

Jonas Aaes-Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Pro Tex Invest A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pro Tex Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. 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 regnskabsbrugerne 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.

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til direktion og overtrædelse af skatte Lovgivningens bestemmelser om indeholdelse af kildeskat

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet et lån til selskabets direktør, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Ikast, den 9. maj 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10823

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pro Tex Invest A/S Ternevej 84 7430 Ikast CVR-nr.: 12 50 82 47 Stiftet: 1. oktober 1988 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Andy Madsen, formand Lars Ternholt-Pedersen Susanne Aaes-Jørgensen Sune Aaes-Jørgensen Jonas Aaes-Jørgensen
Direktion	Jonas Aaes-Jørgensen, direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelser	Handelsbanken, Vestergade 2, 7430 Ikast Nykredit, Kalvebod Brygge 47, 1780 København V
Dattervirksomhed	Bolwerk A/S, Ikast-Brande
Associerede virksomheder	Happy Homes ApS, Ikast-Brande Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS, Ikast-Brande

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af holdingvirksomhed og beslægtede investeringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 597 t.kr. mod 532 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 728 t.kr. mod -8.372 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pro Tex Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er for at give et mere retvisende billede af regnskabet ændret på følgende område:

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes efter ny praksis til dagsværdi. Ændringen begrundes med at dagsværdi vil give et mere retvisende billede af kapitalandelens værdi i forhold til kostpris.

Ovenstående ændringer har medført en forøgelse af resultatet efter skat i 2016 med 82 t.kr. Egenkapitalen samt balancesum forøges med 807 t.kr. pr. 31/12 2016. Egenkapitalen primo 2016 forøges med 725 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

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:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens 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.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomhed 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Pro Tex Invest A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	596.736	532.327
1 Personaleomkostninger	0	-883.138
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-74.466	-51.099
Driftsresultat	522.270	-401.910
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-1	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	125.024	-6.958.776
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-36.214	46.154
Andre finansielle indtægter	281.509	333.561
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-1.077.141
Øvrige finansielle omkostninger	-164.867	-244.607
Resultat før skat	727.721	-8.302.719
2 Skat af årets resultat	0	-69.497
Årets resultat	727.721	-8.372.216
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	125.023	-3.958.776
Overføres til overført resultat	602.698	0
Disponeret fra overført resultat	0	-4.413.440
Disponeret i alt	727.721	-8.372.216

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	9.189.923	9.239.923
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	178.823	63.485
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.368.746</u>	<u>9.303.408</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.394.758	1.269.734
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	740.730	1.045.850
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.135.488</u>	<u>2.315.584</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.504.234</u>	<u>11.618.992</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	6.644	5.775
Andre tilgodehavender	5.520	63.084
8 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.841	0
Periodeafgrænsningsposter	0	35.267
Tilgodehavender i alt	<u>14.005</u>	<u>104.126</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.052.575	1.884.050
Værdipapirer i alt	<u>2.052.575</u>	<u>1.884.050</u>
Likvide beholdninger	30.698	6.178
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.097.278</u>	<u>1.994.354</u>
Aktiver i alt	<u>13.601.512</u>	<u>13.613.346</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
9	Virksomhedskapital	778.000	778.000
10	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	638.507	513.484
11	Overført resultat	2.051.988	1.449.290
	Egenkapital i alt	<u>3.468.495</u>	<u>2.740.774</u>
Hensatte forpligtelser			
12	Andre hensatte forpligtelser	0	3.000.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	5.221.595	5.295.653
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.221.595</u>	<u>5.295.653</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	70.500	518.859
	Gæld til pengeinstitutter	39.239	1.599.364
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.938	21.172
14	Anden gæld	4.777.745	437.524
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.911.422</u>	<u>2.576.919</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.133.017</u>	<u>7.872.572</u>
	Passiver i alt	<u>13.601.512</u>	<u>13.613.346</u>
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
16 Eventualposter			
17 Finansielle risici			

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	880.750
Andre omkostninger til social sikring	0	1.136
Personaleomkostninger i øvrigt	0	1.252
	<u>0</u>	<u>883.138</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>0</u>	 <u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	65.300
Regulering af tidligere års skat	0	2.726
Ej lempelsesberettiget andel af betalt udenlandsk udbytteskat	0	1.471
	<u>0</u>	<u>69.497</u>
	 <u>31/12 2017</u>	 <u>31/12 2016</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	<u>9.475.900</u>	<u>9.475.900</u>
Kostpris 31. december	<u>9.475.900</u>	<u>9.475.900</u>
 Af- og nedskrivninger 1. januar	 -235.977	 -185.977
Årets afskrivninger	-50.000	-50.000
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-285.977</u>	<u>-235.977</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 <u>9.189.923</u>	 <u>9.239.923</u>

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	63.485	63.485
Tilgang i årets løb	139.804	0
Kostpris 31. december	203.289	63.485
Årets afskrivninger	-24.466	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-24.466	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	178.823	63.485
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Overført fra associeret virksomhed	225.000	0
Tilgang i årets løb	1	0
Kostpris 31. december	225.001	0
Overført fra associeret virksomhed	-3.225.000	0
Indfriet forpligtelse	3.000.000	0
Årets resultat	-1	0
Nedskrivninger 31. december	-225.001	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Bolwerk A/S	Ikast-Brande	56 %

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	756.250	756.250
Overført til tilknyttet virksomhed	-225.000	0
Kostpris 31. december	531.250	756.250
Opskrivninger 1. januar	-2.486.516	4.472.260
Overført til tilknyttet virksomhed	3.225.000	0
Årets resultatandele	125.024	-6.958.776
Opskrivninger 31. december	863.508	-2.486.516
Overført til hensatte forpligtelser	0	3.000.000
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	3.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.394.758	1.269.734

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Happy Homes ApS	Ikast-Brande	50 %
Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS	Ikast-Brande	22,5 %

7. Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til dagsværdi, som er vurderet til den forholdsmæssige ejerandel, idet den indregnede kapitalandel anvender dagsværdi ved deres indregning af aktiver.

8. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2017
Direktion	10%	0	1.841

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	778.000	778.000
	778.000	778.000
<p>Aktiekapitalen består af 778 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	513.484	4.472.260
Resultatandel	125.023	-3.958.776
	638.507	513.484
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.449.290	5.862.730
Årets overførte overskud eller underskud	602.698	-4.413.440
	2.051.988	1.449.290
12. Andre hensatte forpligtelser		
<p>Hensatte forpligtelser vedrører negativ egenkapital i associeret virksomhed samt hensættelse til selskabets kaufionsforpligtelse overfor associeret virksomhed. Kautionen er indfriet i år.</p>		
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.292.095	5.365.653
Heraf forfalder inden for 1 år	-70.500	-70.000
	5.221.595	5.295.653
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.998.992	4.403.666
14. Anden gæld		
<p>Af anden gæld udgør urealiseret tab på renteswap 234 t.kr. (302 t.kr), gæld til tredjemand 4.444 t.kr. (38 t.kr.)</p>		

Noter

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.332 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.190 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 t.kr., er der stillet sikkerhed i børsnoterede værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.053 t.kr.

16. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 491 t.kr.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet anparter i associeret virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 1.355 t.kr., til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 2.103 t.kr. pr. 31. december 2017.

Selskabet har stillet selvskyldnerkautioner maksimeret til 473 t.kr. til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 2.103 t.kr. pr. 31. december 2017.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

17. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswap-aftaler, der løber frem til 30. juni 2022. Ændringer i markedsværdien af renteswap-aftalerne indregnes i resultatopgørelsen. Pr. 31. december 2017 er der et urealiseret tab på renteswappen på 234 t.kr., som er optaget som gæld i balancen.