

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

## Ejendomsselskabet JANO ApS

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 13 96 84 97

### Årsrapport for 2018

(28. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den ~~6~~ 14/3 2019.

\_\_\_\_\_  
Dirigent  
Kristine Zeest Leth

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Moderselskab</b>	
Selskabsoplysninger	2
Koncernoversigt	3
Ledelsens årsberetning og påtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2018	13
Balance pr. 31/12 2018	14
Pengestrømsopgørelse for 2018	16
Noter	17
<b>Koncern</b>	
Anvendt regnskabspraksis (koncern)	24
Resultatopgørelse for 2018 (koncern)	27
Balance pr. 31/12 2018 (koncern)	28
Pengestrømsopgørelse for 2018 (koncern)	30
Noter (koncern)	31

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

Ejendomsselskabet JANO ApS  
Toldbodgade 36 A  
1253 København K  
CVR-nr.: 13 96 84 97  
Hjemstedskommune: København

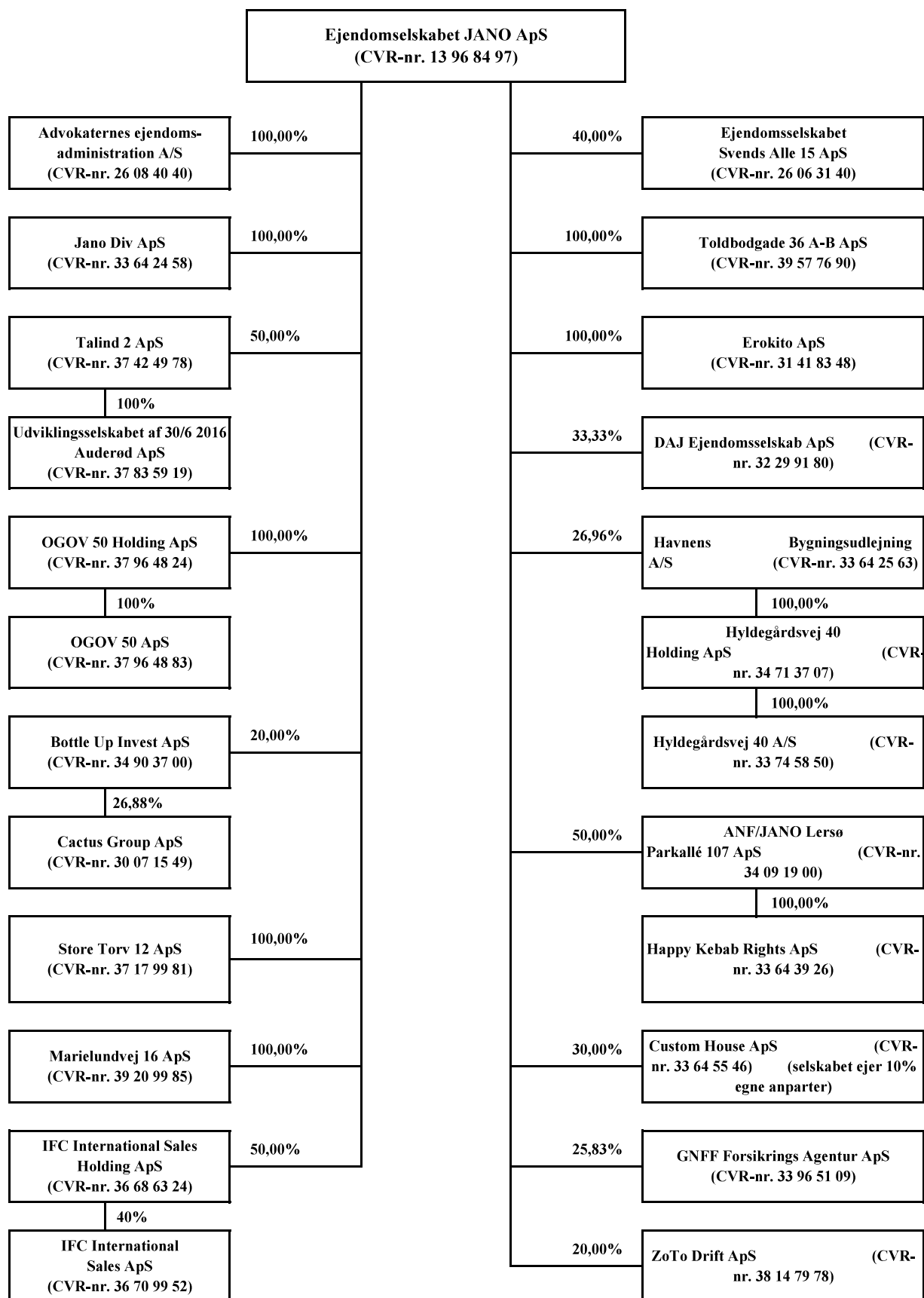
### **Direktion**

Jan Leth Christensen

### **Revision**

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab  
Egegårdsvej 39B  
2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

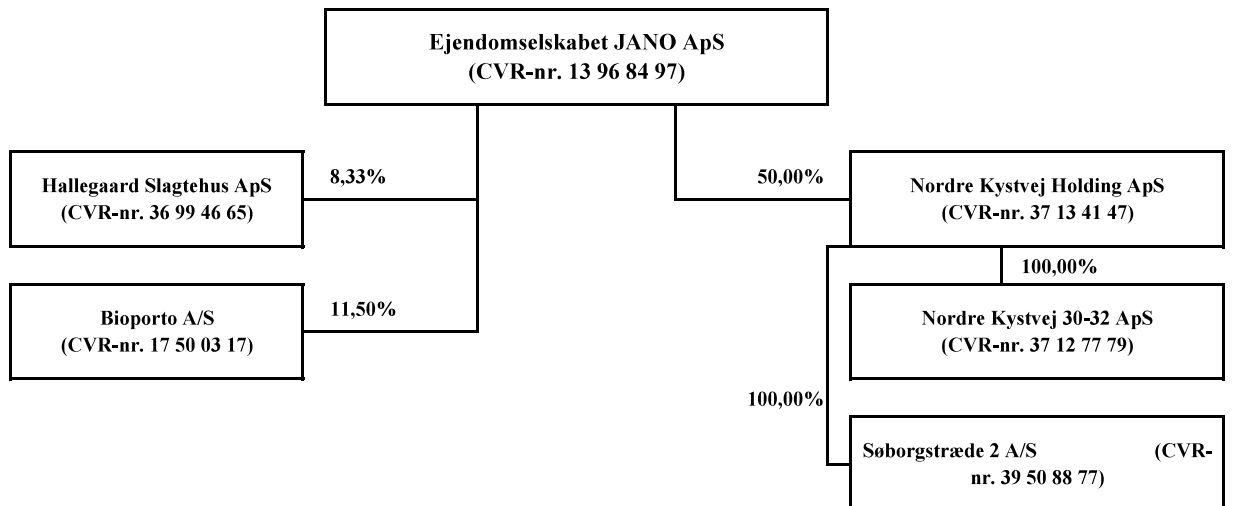
## Koncernoversigt



*fortsættes på side 4*



## Koncernoversigt, fortsat



## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom og kapitalandele samt værdipapirer.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018.

Resultatet er påvirket af årets værdireguleringer i investeringsejendomme samt øvrige investeringer, herunder kapitalandele og værdipapirer.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et forventet resultat, og der henvises til årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsselskabet JANO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 6. marts 2019

  
**Direktion**

Advokat Jan Leth Christensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet JANO ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet JANO ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

Rødovre, den 6. marts 2019

### JS Revision


Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
Allan Seiersen  
statsaut. revisor

mne28744

  
Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor

mne34537

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte elementer fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, med følgende:

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

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Valutaterminsforetning**

Valutaterminsforetninger bliver beskattet efter lagerbeskatningsprincippet.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Andre anlæg, driftsmidler og inventar**

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kospris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid på 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmidler og inventar 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.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 1,5% og 4%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode. I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi. Tilknyttede virksomheders negative egenkapital modregnes i tilgodehavender hermed. Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år. Koncerngoodwill under kr. 50.000 straks afskrives i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning i datterselskabet henlægges i årsrapporten til en ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen.

Børsnoterede værdipapirer er målt til statusdagens kursværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

#### **Likvide beholdinger**

Likvide beholdinger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

#### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet indgår i sambeskatning med koncernforbundne selskaber.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
1	Bruttofortjeneste	2.626.344	1.747.684
2	Andre eksterne udgifter	-175.777	-439.708
6	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-30.000.000	0
		<u>-27.549.433</u>	<u>1.307.976</u>
	<b>Udgifter</b>		
3	Personaleudgifter	0	0
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	<u>-27.549.433</u>	<u>1.307.976</u>
4	Afskrivninger	115.012	-72.988
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>-27.434.421</u>	<u>1.234.988</u>
6	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	50.429.919	37.653.399
6	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.992.627	17.405.673
	Finansielle indtægter	22.443.264	25.254.288
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	520.158	75.693
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-9.054	-116.440
	Finansielle omkostninger	<u>-27.017.080</u>	<u>-5.245.077</u>
	<b>Resultat før skat</b>	16.940.159	76.262.524
5	Beregnete skatter	7.760.622	168.145
	<b>Årets resultat</b>	<u>24.700.781</u>	<u>76.430.669</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-103.736.511	21.371.597
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	48.437.292	55.059.072
	Udbytte	80.000.000	0
		<u>24.700.781</u>	<u>76.430.669</u>

**Balance pr. 31/12 2018**

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
6	Investeringsejendomme	80.188.216	110.188.216
6	Driftsmidler og inventar	26.963	291.951
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>80.215.179</u>	<u>110.480.167</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.825.293	52.759.838
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	12.316.857	30.997.002
6	Børsnoterede værdipapirer	71.954.319	63.161.938
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>98.096.469</u>	<u>146.918.778</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>178.311.648</u>	<u>257.398.945</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	36.158.839	71.260.549
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	22.780.347	12.965.131
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.264.897	0
	Debitorer	80.880	80.880
	Andre tilgodehavender	1.847.569	1.677.617
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>62.132.532</u>	<u>85.984.177</u>
8	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>103.427.484</u>	<u>25.048.921</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>165.560.016</u>	<u>111.033.098</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>343.871.664</u></u>	<u><u>368.432.043</u></u>

**Balance pr. 31/12 2018**

Note	31/12 2018	31/12 2017	
	kr.	kr.	
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.726.565	69.390.800
	Overført til næste år	198.244.661	194.879.645
	Afsat udbytte	80.000.000	0
9	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>289.096.226</u>	<u>264.395.445</u>
5	Udskudt skat	7.153.647	13.059.856
6	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>7.153.647</u>	<u>13.059.856</u>
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.602.720	30.457.107
10	Gæld til realkreditinstitutter	19.607.317	20.618.886
10	Finanslån	16.347.285	36.449.064
10	Anden langfristet gæld	1.367.676	1.060.899
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>45.924.998</u>	<u>88.585.956</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.000.000	985.000
	Kreditorer	76.873	743.494
	Skyldig selskabsskat	0	240.444
	Anden gæld	619.920	421.848
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.696.793</u>	<u>2.390.786</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>47.621.791</u>	<u>90.976.742</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>343.871.664</u>	<u>368.432.043</u>
7	<b>Ændring i driftskapital</b>		
11	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Pengestrømsopgørelse for 2018

Note	2018	2017
	kr.	kr.
Årets resultat	24.700.781	76.430.669
Reguleringer af skat af årets resultat	-7.760.622	-168.145
Reguleringer af rentekomkostninger og lignende omkostninger	27.026.134	5.361.517
Reguleringer af renteindtægter og lignende indtægter	-22.963.422	-25.329.981
Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-18.437.292	-55.059.072
Reguleringer af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	0
Af- og nedskrivninger	-115.012	72.988
7 Ændring i driftskapital	<u>-623.157</u>	<u>2.076.661</u>
	1.827.410	3.384.637
Modtagne finansielle indtægter	1.554.419	1.079.910
Betalte finansielle omkostninger	-942.211	-1.211.339
Betalt selskabsskat	<u>-240.444</u>	<u>-7.197.875</u>
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>	<u>2.199.174</u>	<u>-3.944.667</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-364.939
Salg af materielle anlægsaktiver	380.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-6.733.356	-12.424.630
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	<u>79.915.276</u>	<u>54.018.012</u>
<b>Pengestrømme vedrørende investering</b>	<u>73.561.920</u>	<u>41.228.443</u>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-996.569	-983.565
Låneoptagelse af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	-17.928.071	-6.128.771
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-9.233.004	-5.217.440
Modtagne udbytter	30.775.113	3.950.000
Betalt udbytte	<u>0</u>	<u>-103.400</u>
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>	<u>2.617.469</u>	<u>-8.483.176</u>
<b>Ændringer i likvider</b>	<u>78.378.563</u>	<u>28.800.600</u>
Likvider 1/1 2018	25.048.921	-3.751.679
8 <b>Likvider 31/12 2018</b>	<u>103.427.484</u>	<u>25.048.921</u>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Huslejeindtægt	5.278.264	4.631.201
Avance, salg af ejendomme	0	0
Renteindtægter m.v.	13.495	0
	<u>5.291.759</u>	<u>4.631.201</u>
Ejendomsskatter m.v.	304.020	-291.895
El og varme	44.159	-36.753
Fællesudgifter	241.448	-258.557
Reparation og vedligeholdelse	234.378	-968.249
Autodrift	59.608	-21.295
Forsikring	43.171	-64.490
Administration og abonnementer	109.622	-109.431
Sociale udgifter	15.444	-11.128
Løn, vicevært	1.600.500	-1.177.500
Lønrefusion	-18.000	126.919
Renteudgifter, fælleslån	12.916	-13.371
Renteudgifter, bank	18.149	-57.767
	<u>-2.665.415</u>	<u>-57.767</u>
	<u>2.626.344</u>	<u>1.747.684</u>
<b>2 Andre eksterne udgifter</b>		
Revisor	26.413	329.984
Lånegebyrer og andre gebyrer	23.186	-3.209
Advokat	0	0
Mødeudgifter	105.631	101.638
Administration	20.547	11.295
	<u>175.777</u>	<u>439.708</u>
<b>3 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
Lønninger er indeholdt i bruttofortjeneste, jf. note 1.		
<b>4 Regnskabsmæssige afskrivninger</b>		
Driftsmidler	<u>-115.012</u>	<u>72.988</u>
	<u>-115.012</u>	<u>72.988</u>

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>5 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	-1.264.897	243.953
Heraf vedrørende datterselskab	<u>589.516</u>	<u>880.949</u>
	-1.854.413	-636.996
Udskudt skat, regulering	<u>-5.906.209</u>	<u>468.851</u>
	<u>-7.760.622</u>	<u>-168.145</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>7.153.647</u>	<u>13.059.856</u>

<b>6 Anlægsaktiver</b>	<u>Driftsmidler og inventar</u>	<u>Udlejnings- ejendomme</u>	<u>Restejer- lejligheder</u>	<u>Erhvervsejer- lejligheder mv</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	364.939	67.125.234	4.570.917	6.566.400
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>-320.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2018</b>	<u>44.939</u>	<u>67.125.234</u>	<u>4.570.917</u>	<u>6.566.400</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2018	72.988	0	0	656.640
Årets afskrivninger	8.988	0	0	0
Tilbageførte afskrivninger	<u>-64.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<u>17.976</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>656.640</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	30.000.000	1.421.858	1.160.447
Årets op-/nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-30.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.421.858</u>	<u>1.160.447</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2018</b>	<u>26.963</u>	<u>67.125.234</u>	<u>5.992.775</u>	<u>7.070.207</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 3,25 %.  
Ejendommene består af både erhvervs- og beboelseslejemål.

Investeringslejemål under aktiver på side 14 kr. 110.188.216 opgøres således:

Udlejningsejendomme	67.125.234
Restejerlejligheder	5.992.775
Erhvervsejerlejligheder	<u>7.070.207</u>
	<u>80.188.216</u>

	Koncern- goodwill	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Børsnoterede Værdipapirer
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	267.611	8.209.630	5.586.490	45.229.564
Tilgang	0	100.000	1.250.341	5.383.015
Afgang	0	100.000	2.425.000	-43.619
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2018</b>	<b>267.611</b>	<b>8.209.630</b>	<b>4.411.831</b>	<b>50.568.960</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2018	214.088	0	0	0
Årets afskrivninger	53.523	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<b>267.611</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	44.550.207	24.787.070	17.932.374
Årets op- og nedskrivninger	0	1.924.692	-2.880.684	3.785.360
Nedskrivninger ved salg	0	-12.534.096	-15.820.624	-332.375
Udbetalt udbytte	0	-29.300.000	0	0
Opskrivninger ved salg	0	0	0	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<b>0</b>	<b>4.640.803</b>	<b>6.085.762</b>	<b>21.385.359</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2018</b>	<b>0</b>	<b>12.850.433</b>	<b>10.497.593</b>	<b>71.954.319</b>
<u>Kapitalandele er fordelt således i balancen:</u>				
Kapitalandele under aktiver, tilknyttede virksomheder				13.825.293
Kapitalandele under aktiver, associerede virksomheder				12.316.857
Modregnet tilgodehavender				-2.794.125
Hensættelser vedrørende kapitalandele				0
				<u>23.348.025</u>



Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder på side 14 er som følger:

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	Egenkapital pr. 31/12 18	Resultat efter skat 2018
<b>Tilknyttede virksomheder</b>				ejerandel	ejerandel
Advokaternes Ejendoms-					
administration A/S	København	100%	500.000	3.372.434	2.785.564
Jano Div ApS	København	100%	80.000	170.023	-4.325
Erokito ApS	København	100%	200.000	6.905.382	-566.800
Store Torv 12 ApS	Østermarie	100%	50.000	2.959.512	419.701
Toldbodgade 36 A-B ApS	København	100%	50.000	-974.859	-1.024.859
OGOV 50 Holding ApS	København	100%	50.000	328.347	275.816
Marielundvej 16 ApS	København	100%	50.000	89.595	39.595
			<u>980.000</u>	<u>12.850.434</u>	<u>1.924.692</u>

Kapitalandele af tilknyttede virksomheder er opdelt således:

Kapitalandele under aktiver	13.825.293
Modregnet tilgodehavender	-974.859
	<u>12.850.434</u>

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	Egenkapital pr. 31/12 18	Resultat efter skat 2018
<b>Associerede virksomheder</b>				ejerandel	ejerandel
* Talind 2 ApS	København	50,00%	25.000	1.707.505	-2.398.867
Ejendomsselskabet -					
Svends Allé 15 ApS	København	40,00%	50.000	938.018	-312.322
Holding ApS	København	50,00%	25.000	0	
Nordre Kystvej Holding ApS	Østermarie	50,00%	500.000	-1.264.432	-1.563.513
Bottle Up Invest ApS	Hørsholm	20,00%	80.000	0	-4.255
IFC International Sales -					
Holding ApS	Nivå	50,00%	25.000	337	0
GNFF Forsikrings -					
Agentur ApS	Greve	25,83%	50.000	-554.834	3.911
DAJ Ejendomsselskab ApS	København	33,33%	100.000	1.429.828	645.282
Hallegaard Slagtehus ApS	Østermarie	8,33%	50.000	50.000	0
ZoTo Drift ApS		20,00%	10.000	7.527	0
Havnens Bygningsudlej. A/S	Hørsholm	26,96%	1.350.994	6.932.971	902.475
ANF/JANO Lersø -					
Parkallé 107 ApS	København	50,00%	40.000	157.379	168.554
Custom House ApS	Hørsholm	30,00%	600.000	1.093.292	-321.949
(Custom House ApS ejer 10% egne anpartar)			<u>2.905.994</u>	<u>10.497.593</u>	<u>-2.880.684</u>
Koncerngoodwill				0	-53.523
				<u>10.497.593</u>	<u>-2.934.207</u>

Kapitalandele af associerede virksomheder er opdelt således:

Kapitalandele under aktiver	12.316.857
Modregnet tilgodehavender	-1.819.266
Hensættelser vedrørende kapitalandele	0
	<u>10.497.591</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder oplyst med 100% af egenkapital og resultat, er som følger:

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Nom.	Egenkapital pr. 31/12 18	Resultat efter skat 2018
<b>Associerede virksomheder</b>					
				(100%)	(100%)
Talind 2 ApS*	København	50,00%	25.000	3.415.009	-4.797.735
Ejendomsselskabet -					
Svends Allé 15 ApS	Hørsholm	40,00%	125.000	2.345.045	-63.023
Holding ApS	København	50,00%	25.000	1.388.234	
Nordre Kystvej Holding ApS	Østermarie	50,00%	500.000	-2.528.864	-3.127.025
Bottle Up Invest ApS	Hørsholm	20,00%	80.000	0	-21.275
IFC International Sales -					
Holding ApS	Nivå	50,00%	25.000	675	0
GNFF Forsikrings					
Agentur ApS	Greve	25,83%	50.000	-2.148.023	15.143
DAJ Ejendomsselskab ApS	København	33,33%	100.000	4.289.485	1.935.845
Hallegaard Slagtehus ApS	Østermarie	8,33%	50.000	600.000	0
ZoTo Drift ApS	København	20,00%	10.000	37.637	0
Havnens Bygningsudlej. A/S	Hørsholm	26,96%	1.350.994	25.716.175	3.347.512
ANF/JANO Lersø -					
Parkallé 107 ApS	København	50,00%	40.000	314.757	370.638
Custom House ApS	Hørsholm	30,00%	600.000	3.279.875	-965.849
(Custom House ApS ejer 10% egne anparter)			<u>2.980.994</u>	<u>36.710.005</u>	<u>-3.305.769</u>

Der er indgået optionsaftaler for følgende kapitalandele:

\* Der foreligger optionsaftale, der medfører, at trediemand har ret til at købe nom. kr. 5.000 af anparterne i Talind 2 ApS til pålydende værdi. Optionen kan tidligst udnyttes d. 1/1 2020 og skal senest udnyttes 1/1 2022.

				2018	2017	
				kr.	kr.	
<b>7</b>	<b>Ændring i driftskapital</b>					
	Ændring, tilgodehavender			-461.385	1.932.821	
	Ændring, skyldigt deposita m.v.			306.777	-180.056	
	Ændring, kreditorer udlejningsejendomme			-666.621	265.739	
	Ændring, anden gæld			198.072	58.157	
				<u>-623.157</u>	<u>2.076.661</u>	
<b>8</b>	<b>Likvider</b>					
	Likvider			103.427.484	25.048.921	
	Driftskredit			0	0	
				<u>103.427.484</u>	<u>25.048.921</u>	
<b>9</b>	<b>Egenkapital</b>		Overførsel til reserve			
		Anparts- kapital	Overført resultat	for nettoop- skrivning	Udbytte	I alt
	Egenkapital pr. 1/1 2018	125.000	194.879.645	69.390.800	0	264.395.445
	Reguleringer, kapitalandele	0	76.790.187	-76.790.187	0	0
	Modtaget udbytte	0	29.300.000	-29.300.000	0	0
	Frigivet ved salg	0	1.011.340	-1.011.340	0	0
	Årets resultat	0	-103.736.511	48.437.292	80.000.000	24.700.781
	Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>125.000</u>	<u>198.244.661</u>	<u>10.726.565</u>	<u>80.000.000</u>	<u>289.096.226</u>
<b>10</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					Restgæld
			Total	Afdrag 2019	Restgæld	efter 5 år
	Kreditforeningsgæld		20.607.317	1.000.000	19.607.317	15.600.000
	Tilknyttede virksomheder		8.602.720	0	8.602.720	8.602.720
	Finanslån, Leth Christensen Advokat- anpartsselskab Holding		16.347.285	0	16.347.285	16.347.285
	Anden langfristet gæld, tilsvarende ejendomme		1.367.676	0	1.367.676	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>46.924.998</u>	<u>1.000.000</u>	<u>45.924.998</u>	<u>40.550.005</u>

Tilsvarende ejendomme	Forudbetalt	Deposita	Indvendig
	husleje		vedligeholdelse
H. Schneeklothsvej (1 restejerlejlighed)	0	1.800	7.571
Torvegade	0	391.196	0
Borgergade	0	0	0
Åboulevard	0	0	0
Odensegade	0	0	0
Kompagnistræde	0	0	38.992
Frederikssundsvej	0	404.032	0
Vedbæk Stationsvej	105.737	418.348	0
	<u>105.737</u>	<u>1.215.376</u>	<u>46.563</u>

## 11 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet har samlet afgivet følgende kautioner for datter- og associerede selskabers engagementer:

DAJ Ejendomselskab ApS - Nordea Kredit - max ca. kr. 2.652.000.

DAJ Ejendomselskab ApS - Nordea Kredit - max. kr. 4.329.000.

Nordre Kystvej 30-32 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 6.887.951.

OGOVS 50 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 28.079.881.

Havnens Bygningsudlejning A/S - Realkredit Danmark - max. kr. 8.649.308.

Store Torv 12 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 6.637.680.

Hyldegårdsvej 40 ApS - Realkredit Danmark, efterkaution - max. kr. 5.792.356.

Ejendomsselskabet Svends Allé 15 ApS - Nykredit - max. kr. 12.139.600

Toldbodgade 36 A-B ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 15.477.612.

Erokito ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 5.778.901.

Marielundvej 16 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 3.600.000.

Talind 2 ApS - Nykredit - max. kr. 5.167.783.

En del af selskabets ejendomme er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Selskabets værdipapirbeholdning er pantsat til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Selskabet har, som sikkerhed for det samlede engagement i Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, pantsat selskabets depot indeholdende børsnoterede værdipapirer med en kursværdi på kr. 45,5 mio. pr. 31/12 2018.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Jano Holding ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

## (Koncern)

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet efter samme retningslinier, som fremgår af moderselskabets noter, hvortil der henvises. Der skal supplerende oplyses:

#### Regnskabsgrundlag

Koncernen opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 32 og koncernens ledelse har af særlige konkurrencemæssige hensyn valgt ikke at vise omsætningen, men kun bruttofortjenesten.

#### Resultatopgørelsen

##### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

##### **Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber**

Kapitalandele medregnes med andel af associeret selskabs resultat efter skat.

##### **Valutaomregning**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionens kurs og kursen på betalingsdagen/statusdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

#### Balancen

##### **Materielle anlægsaktiver**

##### Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid på 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmidler og inventar 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.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 1,5% og 4%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi. Associerede virksomheders negative egenkapital modregnes i tilgodehavender hermed. Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år. Koncerngoodwill under kr. 50.000 straks afskrives i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning i associerede virksomheder henlægges i årsrapporten til en ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen.

Børsnoterede værdipapirer er målt til statusdagens kursværdi.

### **Konsolideringspraksis**

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Ejendomsselskabet Jano ApS samt virksomheder hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Koncernen omfatter Ejendomsselskabet Jano ApS og virksomheder, som fremgår af koncernoversigten jævnfør side 3 og 4.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af reviderede regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af interne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser og mellemværender samt interne gevinster og tab, som indgår i aktivernes bogførte værdi.

De regnskaber, der er anvendt til brug for koncernregnskabet, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet er den bogførte værdi af moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignet med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

**Pengestrømsopgørelsen for koncernen**

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle og materielle anlægsaktiver.

(Koncern)

**Resultatopgørelse for 2018**

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	14.871.928	14.960.472
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-30.067.500</u>	<u>1.810.727</u>
		-15.195.572	16.771.199
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	<u>-8.359.935</u>	<u>-7.987.574</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	<u>-23.555.507</u>	<u>8.783.625</u>
2	Afskrivninger	<u>133.419</u>	<u>-211.989</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>-23.422.088</u>	<u>8.571.636</u>
2	Resultat af kapitalandele	46.459.077	49.963.607
	Finansielle indtægter	22.671.324	25.410.504
	Finansielle omkostninger	<u>-28.224.744</u>	<u>-6.280.354</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<u>17.483.569</u>	<u>77.665.393</u>
	Beregnete skatter	<u>7.217.212</u>	<u>-1.234.724</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>24.700.781</u></u>	<u><u>76.430.669</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-101.758.296	26.520.584
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	46.459.077	49.910.085
	Udbytte	<u>80.000.000</u>	<u>0</u>
		<u><u>24.700.781</u></u>	<u><u>76.430.669</u></u>



(Koncern)

**Balance pr. 31/12 2018**

Note	31/12 2018	31/12 2017	
	kr.	kr.	
	<b>AKTIVER</b>		
	Investeringsejendomme	182.511.275	264.274.307
	Indretning af lejede lokaler	499.013	50.000
	Driftsmidler	580.978	321.432
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>183.591.266</u>	<u>264.645.739</u>
	Kapitalinteresser i associerede virksomheder	12.316.857	30.997.002
	Børsnoterede værdipapirer	71.954.319	63.161.938
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>84.271.176</u>	<u>94.158.940</u>
2	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>267.862.442</u>	<u>358.804.679</u>
	Tilgodehavender hos associerede selskaber	22.780.347	12.965.131
	Debitorer	465.492	115.784
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	857.006	1.350.268
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	675.382	0
	Andre tilgodehavender	2.612.190	1.356.620
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>27.390.417</u>	<u>15.787.803</u>
	Bankindestående	104.976.719	27.614.885
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>104.976.719</u>	<u>27.614.885</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>132.367.136</u>	<u>43.402.688</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>400.229.578</u>	<u>402.207.367</u>

(Koncern)

**Balance pr. 31/12 2018**

Note	31/12 2018	31/12 2017	
	kr.	kr.	
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	203.845.466	239.963.377
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.125.760	24.307.068
	Afsat udbytte	80.000.000	0
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>289.096.226</u>	<u>264.395.445</u>
	Udskudt skat	8.730.756	18.100.678
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>8.730.756</u>	<u>18.100.678</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	77.831.851	75.739.197
	Finanslån	16.347.285	36.449.064
	Anden langfristet gæld	2.272.433	1.638.141
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>96.451.569</u>	<u>113.826.402</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.006.921	1.764.606
	Bankgæld	9.903	0
	Selskabsskat	0	240.445
	Kreditorer	2.517.614	2.752.700
	Anden gæld	1.416.589	1.127.091
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.951.027</u>	<u>5.884.842</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>102.402.596</u>	<u>119.711.244</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>400.229.578</u>	<u>402.207.367</u>
4	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

(Koncern)

**Pengestrømsopgørelse**

		Koncern	
		2018	2017
		kr.	kr.
	Årets resultat	24.700.781	76.430.669
	Reguleringer af skat af årets resultat	-7.217.212	1.234.724
	Reguleringer af renteomkostninger og lignende omkostninger	28.224.744	6.280.354
	Reguleringer af renteindtægter og lignende indtægter	-22.671.324	-25.410.504
	Reguleringer af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-46.459.077	-49.963.607
	Reguleringer af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	0
	Andre pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	30.067.500	-1.810.727
	Af- og nedskrivninger	-133.419	211.989
5	Ændring i driftskapital	<u>-21.018.353</u>	<u>-577.807</u>
		-14.506.360	6.395.091
	Modtagne finansielle indtægter	1.262.321	1.480.833
	Betalte finansielle omkostninger	-1.984.549	-2.130.176
	Betalt selskabsskat	<u>-240.444</u>	<u>-7.197.875</u>
	<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>	<u>-15.469.032</u>	<u>-1.452.127</u>
	Udlån	0	0
	Køb af materielle anlægsaktiver klassificeret som investeringsaktivitet	-33.100.318	-81.184.624
	Salg af materielle anlægsaktiver klassificeret som investeringsaktivitet	116.537.013	145.000.000
	Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	-1.718.168	118.650
	Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-6.257.361	-5.025.000
	Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	<u>20.277.081</u>	<u>21.407.204</u>
	<b>Pengestrømme vedrørende investering</b>	<u>95.738.247</u>	<u>80.316.230</u>
	Låneoptagelse af langfristede gældsforpligtelser	-23.892.268	-50.040.210
	Optagelse af gæld hos associerede virksomheder	0	0
	Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder	-9.800.129	-3.722.592
	Modtagne udbytter	30.775.113	3.950.000
	Betalt udbytte	<u>0</u>	<u>-103.400</u>
	<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>	<u>-2.917.284</u>	<u>-49.916.202</u>
	<b>Ændringer i likvider</b>	<u>77.351.931</u>	<u>28.947.901</u>
	Likvider 1/1 2018	27.614.885	-1.333.016
	<b>Likvider 31/12 2018</b>	<u>104.966.816</u>	<u>27.614.885</u>

(Koncern)

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	7.652.000	7.333.513
Pensioner	422.611	411.007
Sociale omkostninger	97.891	99.676
Øvrige personaleudgifter	187.433	143.378
	<u>8.359.935</u>	<u>7.987.574</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>16</u>	<u>16</u>

**2 Anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>	<u>Driftsmidler</u>	<u>Indretning</u> <u>af lokaler</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	202.401.468	908.869	250.000
Tilgang	34.158.981	551.192	507.471
Afgang	-58.840.009	-803.230	-250.000
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2018</b>	<u>177.720.440</u>	<u>656.831</u>	<u>507.471</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2018	1.271.640	587.437	200.000
Afskrivninger i året	0	35.646	8.458
Tilbageførte afskrivninger	-615.000	-547.230	-200.000
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<u>656.640</u>	<u>75.853</u>	<u>8.458</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	63.144.479	0	0
Opskrivninger i året		0	0
Tilbageførsel af opskrivninger vedr. årets afgang	-57.697.004	0	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<u>5.447.475</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2016</b>	<u>182.511.275</u>	<u>580.978</u>	<u>499.013</u>

## Finansielle anlægsaktiver

		Kapitalandele	
	Koncern- goodwill	i associerede selskaber	Børsnoterede Værdipapirer
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	1.033.537	5.586.490	45.229.564
Tilgang	0	1.250.341	5.007.020
Afgang	0	-2.425.000	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2018</b>	<b>1.033.537</b>	<b>4.411.831</b>	<b>50.236.584</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2018	500.014	0	0
Afskrivninger i året	53.523	0	0
Tilbageførte afskrivninger	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<b>553.537</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	24.307.068	17.932.374
Op- og nedskrivninger i året	0	-2.880.684	3.785.360
Reguleringer, kapitalandele ved salg	0	-15.820.624	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Tilbageførsel af op/nedskrivninger vedr. årets afgang	0	0	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<b>0</b>	<b>5.605.760</b>	<b>21.717.734</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2018</b>	<b>480.000</b>	<b>10.017.591</b>	<b>71.954.318</b>
<u>Kapitalandele er fordelt således:</u>			
Kapitalandele under aktiver			12.316.857
Modregnet tilgodehavender			-1.819.266
Hensættelser vedrørende kapitalandele			0
			<u>10.497.591</u>

Oplysninger om dattervirksomheder og associerede virksomheder fremgår af koncernoversigten på side 3 og 4 samt side 20 og 21, jævnfør årsregnskabslovens §127.

3 Egenkapital	Anparts- kapital	Overført resultat	Overførsel til reserve	Udbytte	I alt
			for nettoop- skrivning		
Egenkapital pr. 1/1 2018	125.000	239.963.377	24.307.068	0	264.395.445
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	-101.758.296	46.459.077	80.000.000	24.700.781
	<u>125.000</u>	<u>138.205.081</u>	<u>70.766.145</u>	<u>80.000.000</u>	<u>289.096.226</u>
Reguleringer	0	0	0	0	0
Frigivet ved salg	0	65.640.385	-65.640.385	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>125.000</u>	<u>203.845.466</u>	<u>5.125.760</u>	<u>80.000.000</u>	<u>289.096.226</u>

#### 4 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

En del af koncerns ejendomme er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

	2018	2017
	kr.	kr.
5 Ændring i driftskapital		
Ændring, varebeholdning	0	0
Ændring, tilgodehavender	-1.605.278	2.349.720
Ændring, anden langfristet gæld og finanslån	-19.467.487	-2.252.797
Ændring, kreditorer	-235.086	600.031
Ændring, anden gæld	289.498	-1.274.761
	<u>-21.018.353</u>	<u>-577.807</u>

