

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))

## Ejendomsselskabet JANO ApS

Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 13 96 84 97

### Årsrapport for 2017

(27. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9 / 3 2018.

\_\_\_\_\_  
Dirigent

Kristine Zeest Leth

*Jan Leth Christensen*

## 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 2017	13
Balance pr. 31/12 2017	14
Pengestrømsopgørelse for 2017	16
Noter	17
<b>Koncern</b>	
Anvendt regnskabspraksis (koncern)	24
Resultatopgørelse for 2017 (koncern)	27
Balance pr. 31/12 2017 (koncern)	28
Pengestrømsopgørelse for 2017 (koncern)	30
Noter (koncern)	31

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

Ejendomsselskabet JANO ApS  
Esplanaden 14  
1263 København K  
CVR-nr.: 13 96 84 97  
Hjemstedskommune: København

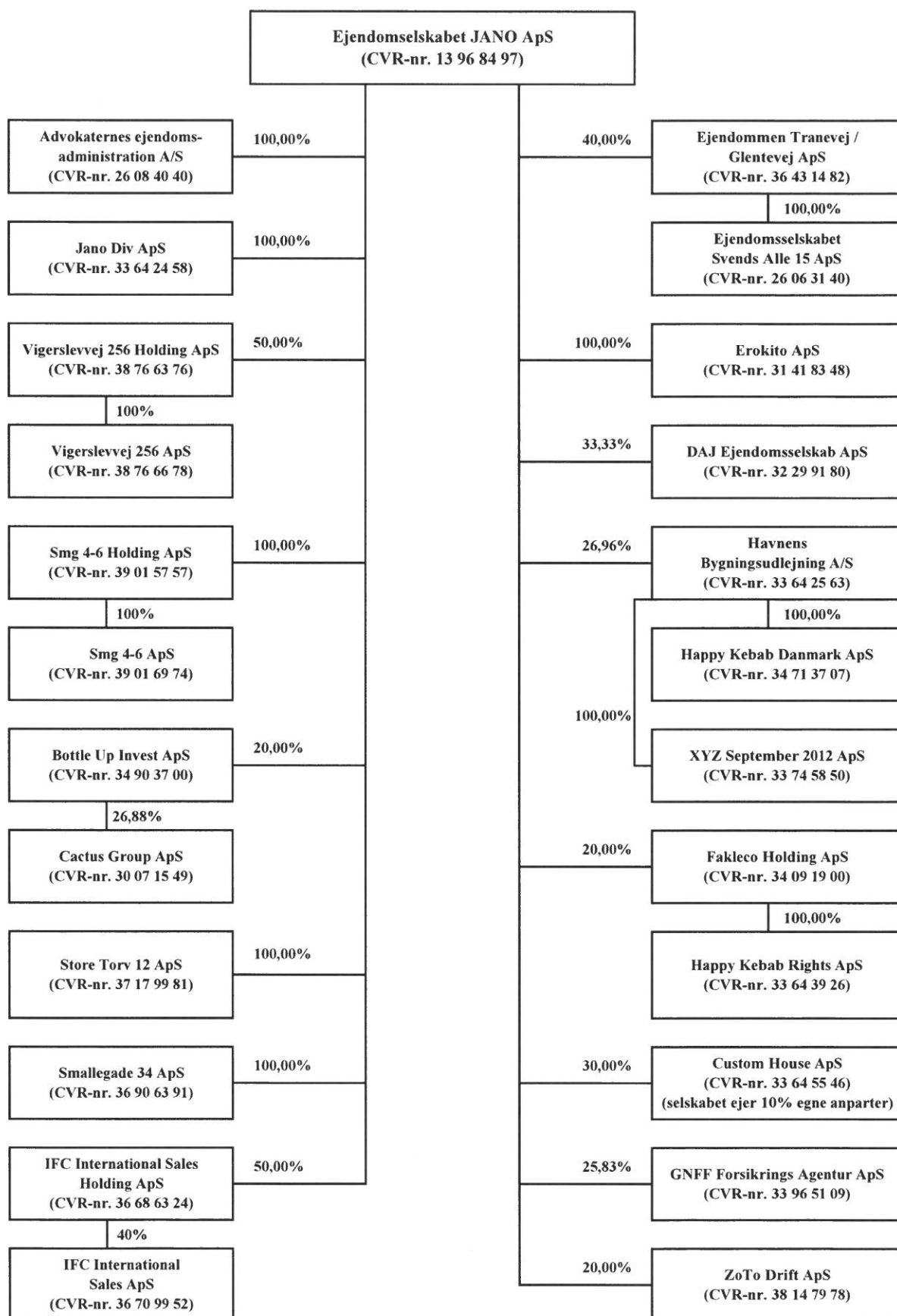
### **Direktion**

Jan Leth Christensen

### **Revision**

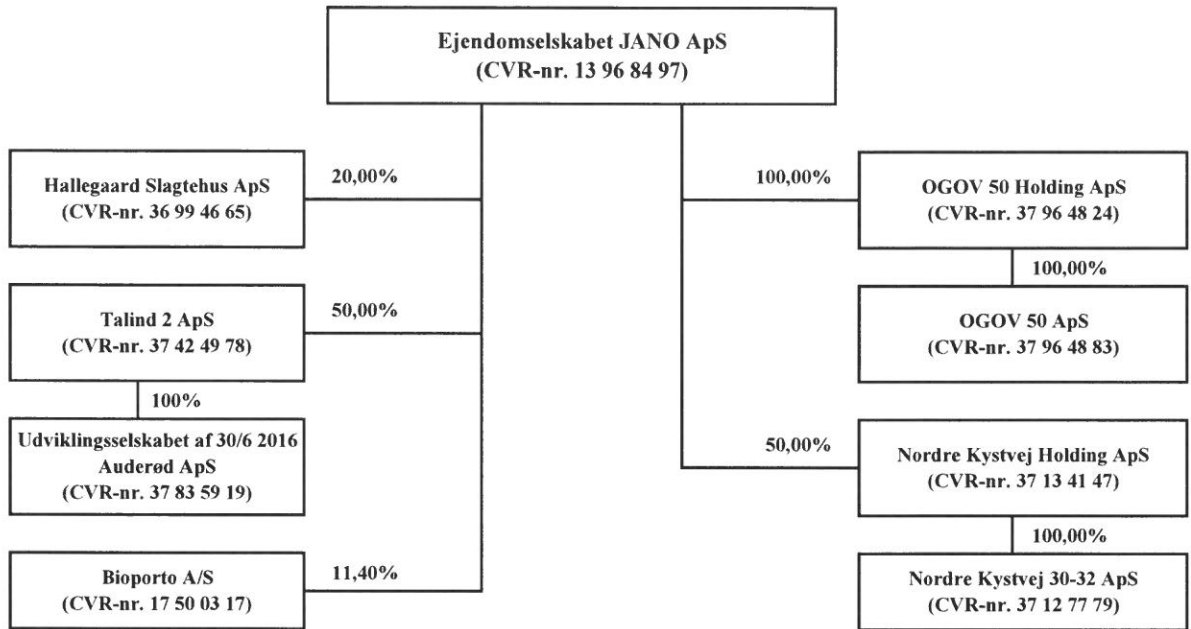
JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab  
Egegårdsvej 39B  
2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

## 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 2017.

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 2017 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 7. marts 2018

**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 2017, 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 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 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 sammen- sværgelser, 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 7. marts 2018

#### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
Allan Seiersen  
statsaut. revisor  
mnc28744

  
Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mnc34537

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

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

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.

### **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 straksafskrives 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 nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

#### **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 gældsmetode 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.

### **Valutaterminsforretning**

Valutaterminsforretninger bliver beskattet efter lagerbeskatningsprincippet.

## Resultatopgørelse for 2017

Note	2017	2016
	kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>	
1	1.747.684	12.624.657
2	-439.708	-120.606
6	0	0
	<u>1.307.976</u>	<u>12.504.051</u>
	<b>Udgifter</b>	
3	0	0
	<u>1.307.976</u>	<u>12.504.051</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	
4	-72.988	0
	<u>1.234.988</u>	<u>12.504.051</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	
6	37.653.399	43.766.935
6	17.405.673	8.259.234
	25.254.288	584.197
	75.693	296.068
	-116.440	-32.667
	-5.245.077	-38.747.433
	<u>76.262.524</u>	<u>26.630.385</u>
	<b>Resultat før skat</b>	
5	168.145	-2.382.420
	<u>76.430.669</u>	<u>24.247.965</u>
	<b>Årets resultat</b>	
	<b>Resultatdisponering</b>	
	21.371.597	-27.881.604
	55.059.072	52.026.169
	0	103.400
	<u>76.430.669</u>	<u>24.247.965</u>

**Balance pr. 31/12 2017**

Note		31/12 2017	31/12 2016
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
6	Investeringsejendomme	110.188.216	110.188.216
6	Driftsmidler og inventar	<u>291.951</u>	<u>0</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>110.480.167</u>	<u>110.188.216</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	52.759.838	59.002.993
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	30.997.002	20.242.335
6	Børsnoterede værdipapirer	<u>63.161.938</u>	<u>36.241.836</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>146.918.778</u>	<u>115.487.164</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>257.398.945</u>	<u>225.675.380</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	71.260.549	44.170.488
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	12.965.131	9.238.373
	Debitorer	80.880	6.000
	Andre tilgodehavender	<u>1.677.617</u>	<u>4.879.229</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>85.984.177</u>	<u>58.294.090</u>
8	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>25.048.921</u>	<u>57.627</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>111.033.098</u>	<u>58.351.717</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>368.432.043</u>	<u>284.027.097</u>

**Balance pr. 31/12 2017**

Note		31/12 2017	31/12 2016
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	69.390.800	71.911.048
	Overført til næste år	194.879.645	115.928.728
	Afsat udbytte	0	103.400
9	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>264.395.445</u>	<u>188.068.176</u>
5	Udskudt skat	13.059.856	12.591.005
6	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	50.703
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>13.059.856</u>	<u>12.641.708</u>
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	30.457.107	6.017.667
10	Gæld til realkreditinstitutter	20.618.886	22.037.451
10	Finanslån	36.449.064	36.088.182
10	Anden langfristet gæld	1.060.899	1.240.955
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>88.585.956</u>	<u>65.384.255</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	985.000	550.000
	Kreditorer	743.494	477.755
	Skyldig selskabsskat	240.444	7.194.366
	Bankgæld	0	9.347.146
	Anden gæld	421.848	363.691
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.390.786</u>	<u>17.932.958</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>90.976.742</u>	<u>83.317.213</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>368.432.043</u>	<u>284.027.097</u>
7	<b>Ændring i driftskapital</b>		
11	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



**Pengestrømsopgørelse for 2017**

Note	2017	2016
	kr.	kr.
Årets resultat	76.430.669	24.247.965
Reguleringer af skat af årets resultat	-168.145	2.382.420
Reguleringer af rentekomkostninger og lignende omkostninger	5.361.517	38.780.100
Reguleringer af renteindtægter og lignende indtægter	-25.329.981	-880.265
Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-55.059.072	-52.026.169
Reguleringer af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-8.198.850
Af- og nedskrivninger	72.988	0
7 Ændring i driftskapital	<u>2.076.661</u>	<u>-978.316</u>
	3.384.637	3.326.885
Modtagne finansielle indtægter	1.079.910	880.265
Betalte finansielle omkostninger	-1.211.339	-1.439.985
Betalt selskabsskat	-7.197.875	-1.807.116
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>	<u>-3.944.667</u>	<u>960.049</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	-364.939	0
Salg af materielle anlægsaktiver klassificeret som investeringsaktivitet	0	53.016.225
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-12.424.630	-9.448.216
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	<u>54.018.012</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme vedrørende investering</b>	<u>41.228.443</u>	<u>43.568.009</u>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-983.565	-36.124.813
Låneoptagelse af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	-6.128.771	-10.891.382
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-5.217.440	-981.332
Modtagne udbytter	3.950.000	2.450.000
Betalt udbytte	-103.400	-101.200
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>	<u>-8.483.176</u>	<u>-45.648.727</u>
<b>Ændringer i likvider</b>	<u>28.800.600</u>	<u>-1.120.669</u>
Likvider 1/1 2017	-3.751.679	-2.631.010
8 <b>Likvider 31/12 2017</b>	<u>25.048.921</u>	<u>-3.751.679</u>

## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Huslejeindtægt	4.631.201	6.100.609
Avance, salg af ejendomme	0	8.198.850
Renteindtægter m.v.	0	0
	<u>4.631.201</u>	<u>14.299.459</u>
Ejendomsskatter m.v.	291.895	-316.137
El og varme	36.753	-31.313
Fællesudgifter	258.557	-263.108
Reparation og vedligeholdelse	968.249	-71.944
Autodrift	21.295	0
Forsikring	64.490	-42.466
Administration og abonnementer	109.431	-96.374
Sociale udgifter	11.128	-13.583
Løn, vicevært	1.177.500	-857.031
Lønrefusion	-126.919	192.271
Renteudgifter, fælleslån	13.371	-5.037
Renteudgifter, bank	57.767	-170.080
	<u>-2.883.517</u>	<u>-170.080</u>
	<u>1.747.684</u>	<u>12.624.657</u>
<b>2 Andre eksterne udgifter</b>		
Revisor	329.984	73.083
Lånegebyrer og andre gebyrer	-3.209	5.319
Advokat	0	40.000
Mødeudgifter	101.638	1.570
Administration	11.295	634
	<u>439.708</u>	<u>120.606</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>72.988</u>	<u>0</u>
	<u>72.988</u>	<u>0</u>

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>5    Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	243.953	7.197.818
Heraf vedrørende datterselskab	<u>880.949</u>	<u>2.074.860</u>
	-636.996	5.122.958
Udskudt skat, regulering	<u>468.851</u>	<u>-2.740.538</u>
	<u>-168.145</u>	<u>2.382.420</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>13.059.856</u>	<u>12.591.005</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 2017	0	67.125.234	4.570.917	6.566.400
Tilgang	364.939	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2017</b>	<u>364.939</u>	<u>67.125.234</u>	<u>4.570.917</u>	<u>6.566.400</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2017	0	0	0	656.640
Årets afskrivninger	72.988	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<u>72.988</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>656.640</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	0	30.000.000	1.421.858	1.160.447
Årets op-/nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<u>0</u>	<u>30.000.000</u>	<u>1.421.858</u>	<u>1.160.447</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2017</b>	<u>291.951</u>	<u>97.125.234</u>	<u>5.992.775</u>	<u>7.070.207</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 1,53 %.  
Ejendommene består af både erhvervs- og beboelseslejemål.

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

Udlejningsejendomme	97.125.234
Restejerlejligheder	5.992.775
Erhvervsejerlejligheder	<u>7.070.207</u>
	<u>110.188.216</u>

	Koncern- goodwill	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Børsnoterede Værdipapirer
Anskaffelsessum pr. 1/1 2017	267.611	890.000	5.819.490	40.229.564
Tilgang	0	7.399.630	25.000	5.000.000
Afgang	0	80.000	258.000	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2017</b>	<b>267.611</b>	<b>8.209.630</b>	<b>5.586.490</b>	<b>45.229.564</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2017	160.566	0	0	0
Årets afskrivninger	53.522	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<b>214.088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	0	58.112.992	13.691.011	-3.987.728
Årets op- og nedskrivninger	0	21.977.651	15.282.862	21.920.102
Nedskrivninger ved salg	0	-31.590.436	-3.305.123	0
Udbetalt udbytte	0	-3.950.000	-889.680	0
Opskrivninger ved salg	0	0	8.000	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<b>0</b>	<b>44.550.207</b>	<b>24.787.070</b>	<b>17.932.374</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2017</b>	<b>53.523</b>	<b>52.759.837</b>	<b>30.373.560</b>	<b>63.161.938</b>
<u>Kapitalandele er fordelt således i balancen:</u>				
Kapitalandele under aktiver, tilknyttede virksomheder				52.759.838
Kapitalandele under aktiver, associerede virksomheder				30.997.002
Modregnet tilgodehavender				-569.921
Hensættelser vedrørende kapitalandele				0
				<b>83.186.919</b>

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

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Nom.	Egenkapital pr. 31/12 17	Resultat efter skat 2017
<b>Tilknyttede virksomheder</b>				ejerandel	ejerandel
Advokaternes Ejendoms- administration A/S	København	100%	500.000	3.386.870	2.860.570
Jano Div ApS	København	100%	80.000	26.674.348	17.093.552
Erokito ApS	København	100%	200.000	7.472.182	122.552
Store Torv 12 ApS	Østermarie	100%	50.000	2.539.811	2.011.317
Smg. 4-6 Holding ApS	København	100%	50.000	50.000	0
OGO 50 Holding ApS	København	100%	50.000	52.531	2.531
Smallegade 34 ApS	København	100%	50.000	12.584.096	-112.871
			<u>980.000</u>	<u>52.759.838</u>	<u>21.977.651</u>

Kapitalandele af tilknyttede virksomheder er opdelt således:

Kapitalandele under aktiver	52.759.838
Modregnet tilgodehavender	0
	<u>52.759.838</u>

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Nom.	Egenkapital pr. 31/12 17	Resultat efter skat 2017
<b>Associerede virksomheder</b>				ejerandel	ejerandel
* Talind 2 ApS	København	50,00%	25.000	4.106.372	2.451.676
Ejendommen Tranevej / Glentevej ApS	Hørsholm	40,00%	2.400.000	17.551.507	13.521.467
Vigerslevvej 256 Holding ApS	København	50,00%	25.000	694.117	669.117
Nordre Kystvej Holding ApS	Østermarie	50,00%	500.000	299.081	-170.313
Bottle Up Invest ApS	Hørsholm	20,00%	80.000	4.255	172.603
IFC International Sales - Holding ApS	Nivå	50,00%	25.000	337	-176.120
GNFF Forsikrings - Agentur ApS	Greve	25,83%	50.000	-558.745	-114.848
DAJ Ejendomsselskab ApS	København	33,33%	100.000	784.547	111.896
Hallegaard Slagtehus ApS	Østermarie	8,33%	50.000	50.000	0
ZoTo Drift ApS		20,00%	10.000	7.527	-2.473
Havnens Bygningsudlej. A/S	Hørsholm	26,96%	1.350.994	6.030.496	460.325
Fakleco Holding ApS	Hørsholm	20,00%	16.000	-11.176	1.370
Custom House ApS (Custom House ApS ejer 10% egne anpartar)	Hørsholm	30,00%	600.000	1.415.241	-1.641.838
			<u>5.231.994</u>	<u>30.373.560</u>	<u>15.282.862</u>
Koncerngoodwill				53.523	-53.522
				<u>30.427.083</u>	<u>15.229.340</u>

Kapitalandele af associerede virksomheder er opdelt således:

Kapitalandele under aktiver	30.997.002
Modregnet tilgodehavender	-569.921
Hensættelser vedrørende kapitalandele	0
	<u>30.427.081</u>

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

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Nom.	Egenkapital pr. 31/12 17	Resultat efter skat 2017
<b>Associerede virksomheder</b>				(100%)	(100%)
Talind 2 ApS*	København	50,00%	25.000	8.212.744	4.903.353
Ejendommen Tranevej /					
Glentevej ApS	Hørsholm	40,00%	2.400.000	43.878.767	33.803.668
Vigerslevvej 256					
Holding ApS	København	50,00%	25.000	1.388.234	1.338.234
Nordre Kystvej Holding ApS	Østermarie	50,00%	500.000	598.161	-340.626
Bottle Up Invest ApS	Hørsholm	20,00%	80.000	21.275	-330.702
IFC International Sales -					
Holding ApS	Nivå	50,00%	25.000	675	-352.240
GNFF Forsikrings					
Agentur ApS	Greve	25,83%	50.000	-2.163.166	-444.631
DAJ Ejendomsselskab ApS	København	33,33%	100.000	2.353.640	335.688
Hallegaard Slagtehus ApS	Østermarie	8,33%	50.000	600.000	0
ZoTo Drift ApS	København	20,00%	10.000	37.637	-12.363
Havnens Bygningsudlej. A/S	Hørsholm	26,96%	1.350.994	22.368.663	1.707.417
Fakleco Holding ApS	Hørsholm	20,00%	16.000	-55.881	-14.065
Custom House ApS	Hørsholm	30,00%	600.000	4.245.724	-4.925.603
(Custom House ApS ejer 10% egne anparter)					
			<u>5.231.994</u>	<u>81.486.473</u>	<u>35.668.130</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.

				2017	2016	
				kr.	kr.	
<b>7</b>	<b>Ændring i driftskapital</b>					
	Ændring, tilgodehavender			1.932.821	-689.462	
	Ændring, skyldigt deposita m.v.			-180.056	31.128	
	Ændring, kreditorer udlejningsejendomme			265.739	228.891	
	Ændring, anden gæld			58.157	-548.873	
				<u>2.076.661</u>	<u>-978.316</u>	
<b>8</b>	<b>Likvider</b>					
	Likvider			25.048.921	57.627	
	Driftskredit			0	-3.809.306	
				<u>25.048.921</u>	<u>-3.751.679</u>	
<b>9</b>	<b>Egenkapital</b>		Overførsel til reserve			
		Anparts- kapital	Overført resultat	for nettoop- skrivning	Udbytte	I alt
	Egenkapital pr. 1/1 2017	125.000	115.928.728	71.911.048	103.400	188.068.176
	Reguleringer, kapitalandele	0	52.739.640	-52.739.640	0	0
	Modtaget udbytte	0	4.839.680	-4.839.680	0	0
	Udloddet udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
	Årets resultat	0	21.371.597	55.059.072	0	76.430.669
	Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>125.000</u>	<u>194.879.645</u>	<u>69.390.800</u>	<u>0</u>	<u>264.395.445</u>
<b>10</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				Restgæld	
			Total	Afdrag 2018	Restgæld	efter 5 år
	Kreditforeningsgæld		21.603.886	985.000	20.618.886	16.600.000
	Tilknyttede virksomheder		30.457.107	0	30.457.107	30.457.107
	Finanslån, Leth Christensen Advokat- anpartsselskab Holding		36.449.064	0	36.449.064	36.449.064
	Anden langfristet gæld, tilsvarende ejendomme		1.060.899	0	1.060.899	1.060.899
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>89.570.956</u>	<u>985.000</u>	<u>88.585.956</u>	<u>84.567.070</u>

Tilsvarende ejendomme	Forudbetalt		Indvendig
	husleje	Deposita	vedligeholdelse
H. Schneeklothsvej (1 restejerlejlighed)	0	1.800	4.151
Torvegade	0	79.349	0
Borgergade	0	94.666	0
Åboulevard	0	0	0
Odensegade	0	0	35.482
Kompagnistræde	0	0	0
Frederikssundsvej	0	394.103	0
Vedbæk Stationsvej	87.552	363.796	0
	<u>87.552</u>	<u>933.714</u>	<u>39.633</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. 7.066.344.

OGOV 50 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 28.365.863.

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

Store Torv 12 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 6.876.750.

Smallegade 34 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 21.242.669.

Ejendommen Tranevej/Glentevej ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 10.360.722.

Smg 4-6 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 26.000.000.

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

Vigerslevvej 256 ApS - Nykredit - max. kr. 6.700.000.

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 bankkonto med indestående på kr. 20.000.000 pr. 31/12 2017.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbunde selskabers kildeskatter.

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 bruttfortjenesten.

#### Resultatopgørelsen

##### **Indtægtskriterium**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang.

##### **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 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.

### **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 2017

Note		2017	2016
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	14.960.472	32.642.062
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.810.727</u>	<u>47.890.231</u>
		16.771.199	80.532.293
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	<u>-7.987.574</u>	<u>-8.864.830</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	8.783.625	71.667.463
2	Afskrivninger	<u>-211.989</u>	<u>-105.006</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	8.571.636	71.562.457
2	Resultat af kapitalandele	49.963.607	7.900.830
	Finansielle indtægter	25.410.504	639.935
	Finansielle omkostninger	<u>-6.280.354</u>	<u>-41.043.274</u>
	<b>Resultat før skat</b>	77.665.393	39.059.948
	Beregnede skatter	<u>-1.234.724</u>	<u>-14.811.983</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>76.430.669</u>	<u>24.247.965</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	26.520.584	16.297.257
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	49.910.085	7.847.308
	Udbytte	<u>0</u>	<u>103.400</u>
		<u>76.430.669</u>	<u>24.247.965</u>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2017

Note	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	264.274.307	324.775.074
Indretning af lejede lokaler	50.000	75.000
Driftsmidler	<u>321.432</u>	<u>64.982</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>264.645.739</u>	<u>324.915.056</u>
Kapitalinteresser i associerede virksomheder	30.997.002	12.077.383
Børsnoterede værdipapirer	<u>63.161.938</u>	<u>36.241.836</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>94.158.940</u>	<u>48.319.219</u>
<b>2 Anlægsaktiver i alt</b>	<u>358.804.679</u>	<u>373.234.275</u>
Tilgodehavender hos associerede selskaber	12.965.131	9.238.373
Debitorer	115.784	142.613
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	1.350.268	5.483.865
Andre tilgodehavender	<u>1.356.620</u>	<u>3.679.511</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>15.787.803</u>	<u>18.544.362</u>
Bankindestående	<u>27.614.885</u>	<u>2.476.290</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>27.614.885</u>	<u>2.476.290</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>43.402.688</u>	<u>21.020.652</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>402.207.367</u>	<u>394.254.927</u>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2017

Note	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	Selskabskapital	125.000 125.000
	Overført til næste år	239.963.377 180.938.074
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	24.307.068 6.901.702
	Afsat udbytte	0 103.400
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>264.395.445</u> <u>188.068.176</u>
	Udskudt skat	18.100.678 26.985.212
	Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	0 50.703
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>18.100.678</u> <u>27.035.915</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	75.739.197 116.236.564
	Finanslån	36.449.064 36.088.182
	Anden langfristet gæld	1.638.141 4.251.820
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>113.826.402</u> <u>156.576.566</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.764.606 1.478.236
	Bankgæld	0 9.347.146
	Selskabsskat	240.445 7.194.367
	Kreditorer	2.752.700 2.152.669
	Anden gæld	1.127.091 2.401.852
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.884.842</u> <u>22.574.270</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>119.711.244</u> <u>179.150.836</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>402.207.367</u> <u>394.254.927</u>
4	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	

(Koncern)

Pengestrømsopgørelse

	Koncern	
	2017	2016
	kr.	kr.
Årets resultat	76.430.669	24.247.965
Reguleringer af skat af årets resultat	1.234.724	14.811.983
Reguleringer af renteomkostninger og lignende omkostninger	6.280.354	41.043.274
Reguleringer af renteindtægter og lignende indtægter	-25.410.504	-639.935
Reguleringer af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-49.963.607	-7.900.830
Reguleringer af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-8.285.690
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	-1.810.727	-47.890.231
Af- og nedskrivninger	211.989	105.006
5 Ændring i driftskapital	<u>-577.807</u>	<u>-7.664.742</u>
	6.395.091	7.826.800
Modtagne finansielle indtægter	1.480.833	639.935
Betalte finansielle omkostninger	-2.130.176	-3.703.159
Betalt selskabsskat	<u>-7.197.875</u>	<u>-1.807.116</u>
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>	<u>-1.452.127</u>	<u>2.956.460</u>
Udlån	0	0
Køb af materielle anlægsaktiver klassificeret som investeringsaktivitet	-81.184.624	-12.284.858
Salg af materielle anlægsaktiver klassificeret som investeringsaktivitet	145.000.000	49.419.635
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	118.650	242.559
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-5.025.000	-9.398.216
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	<u>21.407.204</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme vedrørende investering</b>	<u>80.316.230</u>	<u>27.979.120</u>
Låneoptagelse af langfristede gældsforpligtelser	-50.040.210	-37.784.004
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder	0	0
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder	-3.722.592	-325.179
Modtagne udbytter	3.950.000	2.450.000
Betalt udbytte	<u>-103.400</u>	<u>-101.200</u>
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>	<u>-49.916.202</u>	<u>-35.760.383</u>
<b>Ændringer i likvider</b>	<u>28.947.901</u>	<u>-4.824.803</u>
Likvider 1/1 2017	-1.333.016	3.491.787
<b>Likvider 31/12 2017</b>	<u>27.614.885</u>	<u>-1.333.016</u>

(Koncern)

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	7.333.513	8.236.290
Pensioner	411.007	330.829
Sociale omkostninger	99.676	114.147
Øvrige personaleudgifter	143.378	183.564
	<u>7.987.574</u>	<u>8.864.830</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Anlægsaktiver</b>		
<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	<u>Investerings-</u>	<u>Indretning</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>af lokaler</u>
	<u>Driftsmidler</u>	
Anskaffelsessum pr. 1/1 2017	232.767.705	250.000
Tilgang	81.566.563	0
Afgang	-111.932.800	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2017</b>	<u>202.401.468</u>	<u>250.000</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2017	1.210.140	175.000
Afskrivninger i året	61.500	25.000
Tilbageførte afskrivninger	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<u>1.271.640</u>	<u>200.000</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	92.664.009	0
Opskrivninger i året	3.547.670	0
Tilbageførsel af opskrivninger vedr. årets afgang	-33.067.200	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<u>63.144.479</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2016</b>	<u>264.274.307</u>	<u>321.432</u>
		<u>50.000</u>



Finansielle anlægsaktiver

	Koncern- goodwill	Kapitalandele i associerede selskaber	Børsnoterede Værdipapirer
Anskaffelsessum pr. 1/1 2017	1.033.537	5.819.490	40.229.564
Tilgang	0	25.000	5.000.000
Afgang	0	-258.000	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2017</b>	<b>1.033.537</b>	<b>5.586.490</b>	<b>45.229.564</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2017	446.492	0	0
Afskrivninger i året	53.522	0	0
Tilbageførte afskrivninger	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<b>500.014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	0	5.169.888	-3.987.728
Op- og nedskrivninger i året	0	15.282.862	21.920.102
Reguleringer, kapitalandele	0	8.041.121	0
Udbetalt udbytte	0	-889.680	0
Tilbageførsel af op/nedskrivninger vedr. årets afgang	0	-3.297.123	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<b>0</b>	<b>24.307.068</b>	<b>17.932.374</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2017</b>	<b>533.523</b>	<b>29.893.558</b>	<b>63.161.938</b>
<u>Kapitalandele er fordelt således:</u>			
Kapitalandele under aktiver			30.997.002
Modregnet tilgodehavender			-569.921
Hensættelser vedrørende kapitalandele			0
			<u>30.427.081</u>

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

3 Egenkapital	Anparts- kapital	Overført resultat	Overførsel til reserve for nettoop- skrivning	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2017	125.000	180.938.074	6.901.702	103.400	188.068.176
Udbetalt udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	26.520.584	49.910.085	0	76.430.669
	125.000	207.458.658	56.811.787	0	264.395.445
Reguleringer	0	0	0	0	0
Frigivet ved salg	0	32.504.719	-32.504.719	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2017	125.000	239.963.377	24.307.068	0	264.395.445

#### 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.

	2017 kr.	2016 kr.
5 <b>Ændring i driftskapital</b>		
Ændring, varebeholdning	0	0
Ændring, tilgodehavender	2.349.720	-1.772.825
Ændring, anden langfristet gæld og finanslån	-2.252.797	-4.132.884
Ændring, kreditorer	600.031	-768.451
Ændring, anden gæld	-1.274.761	-990.582
	<u>-577.807</u>	<u>-7.664.742</u>

