

Stanico A/S

**Havnegade 36
5000 Odense C**

CVR-nr. 15 23 47 92

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. maj 2019

Thor Stadil
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Stanico A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. maj 2019

Direktion

Ronald Lambertus Maria
Bouwens

Bestyrelse

Christian Nicholas
Rosenkrantz Stadil
formand

Thor Stadil

Marianne Schelde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Stanico A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stanico A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Odense, den 29. maj 2019

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27768

Selskabsoplysninger

Selskabet

Stanico A/S
Havnegade 36
5000 Odense C

CVR-nr.: 15 23 47 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Odense

Bestyrelse

Christian Nicholas
Rosenkrantz Stadil, formand
Thor Stadil
Marianne Schelde

Direktion

Ronald Lambertus Maria Bouwens

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
5000 Odense C

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Thornico A/S, Odense CVR-nr. 15 96 02 05 (mindste koncern) og moderselskabet Thornico Holding A/S, Odense CVR-nr. 35 25 80 00 (største koncern).

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer en portefølje af ejendomme i Danmark, som selskabet selv administrerer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2018 er der anvendt individuelle fastsatte afkastkrav.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen. Ændringer på 0,5% vil medføre ændringer i dagsværdien på ca. 12-14 mio. kr.

Ejendommene anvendes til henholdsvis boligformål samt erhvervsudlejning, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,9 procent.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 7.499.465, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 102.989.288.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stanico A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter og huslejenedslag til lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivninger på goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder" indregnet og målt efter den indre værdis metode.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i måles efter indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		6.878.222	7.309.049
Personaleomkostninger	1	-534.808	-478.105
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		6.343.414	6.830.944
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.013.066</u>	<u>4.294.140</u>
Resultat før finansielle poster		7.356.480	11.125.084
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	547.049	433.736
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	3.110.740	1.842.116
Finansielle indtægter	4	440.541	433.902
Finansielle omkostninger	5	<u>-381.888</u>	<u>-391.871</u>
Resultat før skat		11.072.922	13.442.967
Skat af årets resultat	6	<u>-3.573.457</u>	<u>-2.893.864</u>
Årets resultat		<u>7.499.465</u>	<u>10.549.103</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.657.789	1.875.947
Overført resultat		<u>3.841.676</u>	<u>8.673.156</u>
		<u>7.499.465</u>	<u>10.549.103</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	7	<u>148.935.917</u>	<u>147.493.950</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>148.935.917</u>	<u>147.493.950</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	3.679.494	3.082.445
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	<u>29.824.816</u>	<u>25.371.260</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>33.504.310</u>	<u>28.453.705</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>182.440.227</u>	<u>175.947.655</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		414.769	161.011
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.109.124	23.500.159
Andre tilgodehavender		990.499	693.206
Periodeafgrænsningsposter		<u>125.971</u>	<u>122.226</u>
Tilgodehavender		<u>22.640.363</u>	<u>24.476.602</u>
Likvide beholdninger		<u>1.293</u>	<u>1.177</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.641.656</u>	<u>24.477.779</u>
Aktiver i alt		<u>205.081.883</u>	<u>200.425.434</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		32.569.310	27.568.705
Overført resultat		65.419.978	61.578.302
Egenkapital	10	<u>102.989.288</u>	<u>94.147.007</u>
Hensættelse til udskudt skat	11	<u>22.264.549</u>	<u>20.715.972</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>22.264.549</u>	<u>20.715.972</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>68.308.795</u>	<u>72.271.974</u>
Langfristede gældsforpligtelser	12	<u>68.308.795</u>	<u>72.271.974</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12	3.798.387	3.790.411
Banker		2.007.328	3.583.660
Selskabsskat		2.024.880	1.913.428
Anden gæld		543.161	701.030
Deposita		<u>3.145.495</u>	<u>3.301.952</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.519.251</u>	<u>13.290.481</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>79.828.046</u>	<u>85.562.455</u>
Passiver i alt		<u>205.081.883</u>	<u>200.425.434</u>
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter og ejerforhold	15		

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	478.421	425.198
Pensioner	39.369	38.233
Andre omkostninger til social sikring	2.272	2.272
Andre personaleomkostninger	14.746	12.402
	<u>534.808</u>	<u>478.105</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>547.049</u>	<u>433.736</u>
	<u>547.049</u>	<u>433.736</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>3.110.740</u>	<u>1.842.116</u>
	<u>3.110.740</u>	<u>1.842.116</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	440.541	433.887
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>15</u>
	<u>440.541</u>	<u>433.902</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>381.888</u>	<u>391.871</u>
	<u>381.888</u>	<u>391.871</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.024.880	1.913.428
Årets udskudte skat	1.548.577	923.221
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	597.668
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-540.453</u>
	<u>3.573.457</u>	<u>2.893.864</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investeringsej endomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		87.652.821
Tilgang i årets løb		<u>428.901</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>88.081.722</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		59.841.129
Årets opskrivninger		<u>1.013.066</u>
Opskrivninger 31. december 2018		<u>60.854.195</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>148.935.917</u>

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes af flere faktorer hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav. Ejendommene anvendes til erhvervs- og boligformål, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,9 procent.

Ledelsen fastsætter afkastkravet blandt andet ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype,
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold, herunder driftsresultat, udlejning, vedligehold m.m.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen.

Ændringer på 0,5% vil medføre ændringer i dagsværdien på ca. 12 - 14 mio. kr.

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	125.000	125.000
Tilgang i årets løb	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>175.000</u>	<u>125.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	2.957.445	2.523.709
Årets resultat	<u>547.049</u>	<u>433.736</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>3.504.494</u>	<u>2.957.445</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>3.679.494</u>	<u>3.082.445</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Jonstrupvej 117-119 ApS	Odense	100%
Red Swan ApS	Odense	100%

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	<u>760.000</u>	<u>760.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>760.000</u>	<u>760.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	24.611.260	23.169.144
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	1.342.816	0
Årets resultat	3.110.740	1.842.116
Udbytte modtaget	<u>0</u>	<u>-400.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>29.064.816</u>	<u>24.611.260</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>29.824.816</u>	<u>25.371.260</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
K/S Generatorvej 4	Odense	50%

Noter til årsrapporten

10 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	5.000.000	27.568.705	61.578.302	94.147.007
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægnings- metoden	0	1.342.816	0	1.342.816
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018	5.000.000	28.911.521	61.578.302	95.489.823
Årets resultat	0	3.657.789	3.841.676	7.499.465
Egenkapital 31. december 2018	5.000.000	32.569.310	65.419.978	102.989.288

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
11 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	<u>22.264.549</u>	<u>20.715.972</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	<u>22.264.549</u>	<u>20.715.972</u>
Materielle anlægsaktiver	22.246.888	20.641.255
Låneomkostninger	<u>17.661</u>	<u>74.717</u>
	<u>22.264.549</u>	<u>20.715.972</u>
12 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	53.035.012	57.030.332
Mellem 1 og 5 år	<u>15.273.783</u>	<u>15.241.642</u>
Langfristet del	68.308.795	72.271.974
Inden for et år	<u>3.798.387</u>	<u>3.790.411</u>
	<u>72.107.182</u>	<u>76.062.385</u>

13 Eventualposter mv.

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingaftale med en årlig leasingydelse på DKK 66.576.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Thornico Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties for de sambeskattede selskaber.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve TDKK 87.313 i grunde og bygninger til bogført værdi TDKK 148.186.

Noter til årsrapporten

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Følgende aktier er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:
Skadeløsbreve i grunde og bygninger, TDKK 45.000 til bogført værdi TDKK 142.690.

Øvrige sikkerhedsstillelser:

Pantstillende byrder i grunde og bygninger, TDKK 350.

15 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Thornico A/S

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Thornico A/S, Odense CVR-nr. 15 96 02 05 (mindste koncern) og moderselskabet Thornico Holding A/S, Odense CVR-nr. 35 25 80 00 (største koncern).