

Anton Knudsen Holding ApS

Brudesøvej 1, 6040 Egtved

CVR-nr. 20 35 41 78

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

Dirigent:


.....

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Anton Knudsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 27. maj 2019

Direktion:



Anton Knudsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Anton Knudsen Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anton Knudsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

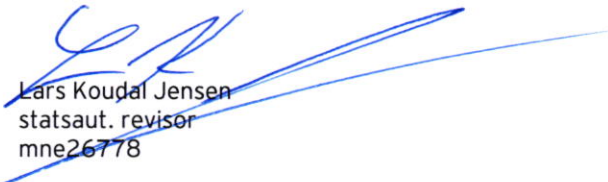
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 27. maj 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor
mne26778

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Anton Knudsen Holding ApS
Adresse, postnr., by	Brudesøvej 1, 6040 Egtved
CVR-nr.	20 35 41 78
Stiftet	3. september 1997
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Anton Knudsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af kapitalpleje og investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 4.592.978 kr. mod et overskud på 9.804.293 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 69.412.085 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret afstået en af selskabets investeringsejendomme.

Ledelsen i datterselskabet har i regnskabsåret vurderet varebeholdningens regnskabsmæssige værdi for indikationer på værdiforringelse. Som led heraf, foretages der nedskrivning til den lavere nettorealiseringsværdi med 9.280.000 kr., hvilket er årsagen til det forringede resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	3.134.837	4.069.628
3	Personaleomkostninger	-200.000	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.934.837	4.069.628
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	355.726	0
	Resultat før finansielle poster	3.290.563	4.069.628
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-7.742.174	3.073.183
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.291.538	1.674.550
4	Finansielle indtægter	1.933.106	2.526.765
5	Finansielle omkostninger	-3.166.906	-281.144
	Resultat før skat	-4.393.873	11.062.982
6	Skat af årets resultat	-199.105	-1.258.689
	Årets resultat	-4.592.978	9.804.293
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	3.500.000	3.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-946.507	-1.342.600
	Overført resultat	-7.146.471	7.646.893
		-4.592.978	9.804.293

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	21.975.386	36.000.000
		<u>21.975.386</u>	<u>36.000.000</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.666.510	14.408.684
	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.011.695	5.280.157
	Andre tilgodehavender	6.508.950	9.354.250
		<u>18.187.155</u>	<u>29.043.091</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.162.541</u>	<u>65.043.091</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.667.324	8.502.982
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	72.325	72.325
	Andre tilgodehavender	1.031.395	1.113.069
		<u>17.771.044</u>	<u>9.688.376</u>
9	Værdipapirer og kapitalandele	<u>23.022.566</u>	<u>20.776.746</u>
	Likvide beholdninger	3.492.542	5.663.775
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.286.152</u>	<u>36.128.897</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>84.448.693</u></u>	<u><u>101.171.988</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	946.507
	Overført resultat	65.712.085	72.858.556
	Foreslået udbytte	3.500.000	3.500.000
	Egenkapital i alt	<u>69.412.085</u>	<u>77.505.063</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.892.000	3.221.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.892.000</u>	<u>3.221.000</u>
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.913.452	17.416.628
		<u>10.913.452</u>	<u>17.416.628</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	821.000	1.155.000
	Gæld til banker	23.084	0
	Skyldig selskabsskat	499.378	1.473.822
	Anden gæld	887.694	400.475
		<u>2.231.156</u>	<u>3.029.297</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.144.608</u>	<u>20.445.925</u>
	PASSIVER I ALT	<u>84.448.693</u>	<u>101.171.988</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	200.000	2.289.107	65.211.663	3.500.000	71.200.770
Overført via resultatdisponering	0	-1.342.600	7.646.893	3.500.000	9.804.293
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.500.000	-3.500.000
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	946.507	72.858.556	3.500.000	77.505.063
Overført via resultatdisponering	0	-946.507	-7.146.471	3.500.000	-4.592.978
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.500.000	-3.500.000
Egenkapital 31. december 2018	200.000	0	65.712.085	3.500.000	69.412.085

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anton Knudsen Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Består af lejeindtægter. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) samt under hensynstagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabs-tidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger af ejendomme overføres efter fradrag af udskudt skat til egenkapitalen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendomme antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtalsmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles ligeledes til dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af nedskrivningen på varelageret. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

kr.	2018	2017
Omkostninger		
Nedskrivning på varelager	9.280.000	0
	<u>9.280.000</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.280.000	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>9.280.000</u>	<u>0</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	200.000	0
	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Virksomheden har ingen ansatte.		
kr.	2018	2017
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	206.432	88.325
Andre finansielle indtægter	1.726.674	2.438.440
	<u>1.933.106</u>	<u>2.526.765</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	8.911
Andre finansielle omkostninger	3.166.906	272.233
	<u>3.166.906</u>	<u>281.144</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.528.105	1.030.256
Årets regulering af udskudt skat	-1.329.000	283.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-54.567
	<u>199.105</u>	<u>1.258.689</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	38.603.140
Afgange	-12.179.350
Kostpris 31. december 2018	26.423.790
Opskrivninger 1. januar 2018	-2.603.140
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-1.845.264
Opskrivninger 31. december 2018	-4.448.404
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	21.975.386

Investeringsejendomme består af 2 investeringsejendomme beliggende i hhv. Egtved og Vamdrup. Ejendommene er udlejet til erhvervsformål (dagligvarehandel). Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model respektive markedspriser på sammenlignelige ejendomme i området. Dagsværdimåling efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og -udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativ anvendelse og lejeperiodens længde i henhold til nuværende lejekontrakter (gennemsnitlig 5 år). Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen er afkast i procent. Der er anvendt 11,1 % (2017: 11,3 % for de tilbageværende ejendomme).

Ejendommene er, og forventes fortsat, fuldt udlejet.

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgode- havender	I alt
Kostpris 1. januar 2018	22.642.501	50.000	9.354.250	32.046.751
Tilgange	0	0	154.700	154.700
Afgange	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Kostpris 31. december 2018	22.642.501	50.000	6.508.950	29.201.451
Værdireguleringer 1. januar 2018	-8.233.817	5.230.157	0	-3.003.660
Modtaget udbytte	0	-1.560.000	0	-1.560.000
Årets resultat	-7.742.174	1.291.538	0	-6.450.636
Værdireguleringer 31. december 2018	-15.975.991	4.961.695	0	-11.014.296
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	6.666.510	5.011.695	6.508.950	18.187.155

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder			
Vejle Byggegrunde ApS	ApS	Egtved	100,00 %
Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Associerede virksomheder			
A. K. Holding, Egtved ApS	ApS	Egtved	20,00 %

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Værdipapirer og kapitalandele

Den regnskabsmæssige værdi af andre værdipapirer og kapitalandele er sammensat således:

Børsnoterede værdipapirer, børskurs, 17.298 t.kr.

Unoterede kapitalandele i ejendomsselskaber, 5.725 t.kr.

Værdipapirer består af noterede aktier og obligationer samt unoterede aktier. Noterede aktier og obligationer måles til dagsværdi på niveau 1 i dagsværdihierakiet. Unoterede kapitalandele (dagsværdihieraki niveau 3) omfatter aktier i selskaber, der måler deres investeringsejendomme til dagsværdi. Kapitalandele er optaget med udgangspunkt i en forholdsmæssig andel af de pågældende selskabers indre værdi.

10 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.734.452	821.000	10.913.452	7.456.000
	11.734.452	821.000	10.913.452	7.456.000

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet en begrænset solidarisk selvskyldnerkaution på 5.000 t.kr. for et datterselskabs bankgæld (aktuel gæld 31. december 2018: 0 t.kr. (2017: 8.313 t.kr.))

Selskabets er part i en verserende tvist. På baggrund af en juridisk vurdering af det sandsynlige udfald af sagen, er det ledelsens opfattelse, at sagen ikke vil have negativ indflydelse på selskabets finansielle stilling. Såfremt sagen tabes fuldt ud, så kan selskabet imødesee en udgift (efter skat) på maksimalt ca. 1.300 t.kr.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.734 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 21.975 t.kr.