

Trolling ApS
Folehavevej 7
2970 Hørsholm
CVR-nr. 24238695

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

Dirigent



Navn: Henrik Løve

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 17 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trolling ApS
Folehavevej 7
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 24238695
Hjemsted: Hørsholm
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Ivan Sørensen, formand

Direktion

Henrik Løve, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Trolling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 25.05.2018

Direktion

Henrik Løve
direktør

Bestyrelse

Ivan Sørensen
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Trolling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trolling ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

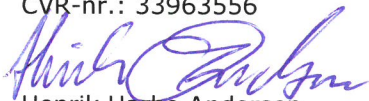
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 25.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel, industri og anden virksomhed i forbindelse hermed.

Selskabets primære forretningsområder ligger inden for virksomhedsdrift, ejendomme og grøn energi i form af solaranlæg, vindmøller og skov.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud før skat på 5.177 t.kr. og et overskud efter skat på 4.048 t.kr.

Egenkapitalen er efter resultatdisponering positiv med 52.711 t.kr. Egenkapitalen ville være højere, hvis ejerandele i associerede virksomheder ikke skulle fastsættes til kostpris jfr. årsregnskabsloven, men til den mere retvisende markedspris.

Årets særdeles tilfredsstillende resultat er positivt påvirket af en fortsat forøgelse af nettoomsætningen samt værdireguleringer af finansielle aktiver og investeringsejendomme.

I årets løb er ejerandelen i det associerede selskab Ortos A/S øget fra 30% til 46%.

Der er endvidere tilkøbt yderligere en landejendom, som er under udbygning og modernisering med henblik på udlejning i 2018. Ejendommens jord og skov skaber synergi med ejerskabet af naboejendommen og tilgrænsende skovparceller.

Med dette køb og en opgradering af flere lejligheder i investeringsejendommene forventes stigningen i nettoomsætningen at fortsætte over de kommende år.

I årets løb er der købt kapitalandele i et selskab med nye boligudlejningsejendomme i København og Aarhus.

Endvidere er der erhvervet en 10% ejerandel i et vindmøllesekskab i Frankrig.

Den lagte strategi med en hensigt om fortsat reduktion af kompleksitetsgraden og en optimering af forretningsaktiviteterne i porteføljen af associerede virksomheder hhv. virksomheder, hvor selskabet besidder større kapitalandele, samt en videreførelse af selskabets diversifikationsstrategi ved nyerhvervelser forventes fastholdt med særligt fokus på virksomhedsdrift, ejendomme og grøn energi.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Aktiviteten i selskabets kapitalandele i andre værdipapirer og kapitalandele består bl.a. i investering i ejendomme. Ledelsen i virksomheder værdiansætter ejendommene til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

Selskabets ekspansion inden for hovedforretningsområderne forventes videreført i 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning | | 1.403.120 | 1.364.751 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 2.351.906 |
| Andre eksterne omkostninger | | (317.922) | (423.258) |
| Ejendomsomkostninger | | <u>(650.518)</u> | <u>(853.352)</u> |
| Bruttoresultat | | 434.680 | 2.440.047 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>(20.000)</u> | <u>(20.000)</u> |
| Driftsresultat | | 414.680 | 2.420.047 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 0 | 46.232 |
| Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver | | 4.935.258 | 1.826.216 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 1.564 | 10.172 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | <u>(174.391)</u> | <u>(255.883)</u> |
| Resultat før skat | | 5.177.111 | 4.046.784 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>(1.129.222)</u> | <u>(906.000)</u> |
| Årets resultat | | <u>4.047.889</u> | <u>3.140.784</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>4.047.889</u> | <u>3.140.784</u> |
| | | <u>4.047.889</u> | <u>3.140.784</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Investeringsejendomme | | 25.827.240 | 22.921.176 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 25.827.240 | 22.921.176 |
| | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 7.900.000 | 7.900.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 34.325.566 | 28.809.594 |
| Finansielle anlægsaktiver | 6 | 42.225.566 | 36.709.594 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 68.052.806 | 59.630.770 |
| | | | |
| Andre tilgodehavender | | 93.837 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 215.000 | 283.000 |
| Tilgodehavender | | 308.837 | 283.000 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 2.185.199 | 5.529.159 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 2.494.036 | 5.812.159 |
| | | | |
| Aktiver | | 70.546.842 | 65.442.929 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 52.585.796 | 48.537.907 |
| Egenkapital | | 52.710.796 | 48.662.907 |
| Udskudt skat | | 8.145.000 | 7.117.000 |
| Andre hensatte forpligtelser | | 1.658.000 | 1.658.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 9.803.000 | 8.775.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.198.111 | 7.362.749 |
| Anden gæld | | 442.848 | 412.938 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 7.640.959 | 7.775.687 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 164.000 | 82.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 64.398 | 41.094 |
| Anden gæld | | 151.839 | 100.042 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 11.850 | 6.199 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 392.087 | 229.335 |
| Gældsforpligtelser | | 8.033.046 | 8.005.022 |
| Passiver | | 70.546.842 | 65.442.929 |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 48.537.907 | 48.662.907 |
| Årets resultat | 0 | 4.047.889 | 4.047.889 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 52.585.796 | 52.710.796 |

Noter

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Personalemkostninger | | |
| Gager og lønninger | 20.000 | 20.000 |
| | 20.000 | 20.000 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 1 | |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 1.564 | 10.172 |
| | 1.564 | 10.172 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 163.439 | 96.705 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 50.138 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 10.952 | 109.040 |
| | 174.391 | 255.883 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 117.000 | 217.000 |
| Ændring af udskudt skat | 1.028.000 | 689.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | (15.778) | 0 |
| | 1.129.222 | 906.000 |

Noter

| | Investe- rings- ejendomme kr. | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr. |
|-------------------------------------|--|--|
| 5. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 20.441.770 | 20.000 |
| Tilgange | <u>2.906.064</u> | <u>0</u> |
| Kostpris ultimo | <u>23.347.834</u> | <u>20.000</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | <u>0</u> | <u>(20.000)</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>0</u> | <u>(20.000)</u> |
| | | |
| Dagsværdireguleringer primo | <u>2.479.406</u> | <u>0</u> |
| Dagsværdireguleringer ultimo | <u>2.479.406</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>25.827.240</u> | <u>0</u> |

Investeringsejendomme omfatter ejendommene:

Ramsherred 53/Skrænten 38, 6200 Aabenraa

Storegade 27, 6200 Aabenraa

Egtvedvej 20D, 6040 Egtved

Egtvedvej 22, 6040 Egtved

Egtvedvej 26, 6040 Egtved

Park Allé 65, 9800 Hjørring

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Investeringsejendommen Ramsherred 53/Skrænten 38, Aabenraa er en kombineret beboelses- og forretningssejendom på 934 m².

Der er ved værdiansættelse af Ramsherred 53/Skrænten 38 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,6% (6,0% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 333 t.kr.

En lejlighed er under udvidelse og modernisering ultimo året.

Bortset herfra er ejendommen 100% udlejet på lejekontrakter med op til 6 mdr. opsigelse.

Den årlige leje udgør 644 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 7.700 kr./m².

Noter

Investeringsejendommen Storegade 27, Aabenraa er en kombineret beboelses- og forretningsejendom på 839 m².

Der er ved værdiansættelse af Storegade 27 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,4% (7,0% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 221 t.kr.

Der er opnået tilladelse til konvertering af et kontorlejemål på 2. sal til boliglejemål.

Bortset herfra er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 6 mdr. opsigelse.

Den årlige leje udgør 636 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 6.600 kr./m².

Investeringsejendommen Egtvedvej 22, Egtved er et landsted bestående af en beboelse i to etager og en kontorejendom i to etager med et samlet areal på 664 m², samt staldbygning og udhuse med tilhørende skov, mark og søer.

Der er ved værdiansættelse af Egtvedvej 22 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 2%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 584 t.kr. Værdien svarer til købsprisen i 2012.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 4 mdr. opsigelse.

Den årlige leje udgør 239 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 8.000 kr./m².

Egtvedvej 22 og 20D består derudover af et stykke jord/skov på 19,4 hektar, der er værdiansat til 118.900 kr./hektar.

Investeringsejendommen Park Allé 65, Hjørring er en beboelsesejendom på 255 m² i tre etager til én familie.

Der er ved værdiansættelse af Park Allé 65 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 2%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 329 t.kr. Værdien svarer til købsprisen i 2011.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med 4 mdr. opsigelse.

Den årlige leje udgør 383 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 11.600 kr./m².

Investeringsejendommen Egtvedvej 26, Egtved er en kombineret beboelse og landejendom med skov på 475 m².

Der er ved værdiansættelse af Egtvedvej 26 anvendt anskaffelsessummen i 2017 på 2.505 t.kr.

Ejendommen er under udvidelse og modernisering med henblik på udlejning i 2018.

Noter

Stuehus på 126 m² er værdiansat til 10.400 kr./m² og driftsbygningerne på 349 m² er værdiansat til 400 kr./m².

Egtvedvej 26 består derudover af et stykke jord/skov på 10,1 hektar, der er værdiansat til 103.800 kr./hektar.

| | Kapital- andele i associerede virk- somheder kr. | Andre værdi- papirer og kapital- andele kr. |
|-------------------------------------|---|--|
| 6. Finansielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 1.893.750 | 4.771.137 |
| Tilgange | 0 | 1.640.000 |
| Kostpris ultimo | 1.893.750 | 6.411.137 |
| Opskrivninger primo | 6.006.250 | 24.038.457 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 3.875.972 |
| Opskrivninger ultimo | 6.006.250 | 27.914.429 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.900.000 | 34.325.566 |

Kapitalandele i Ortos Holding A/S måles til kostpris 7,9 mio.kr., hvilket er væsentlig lavere end dagsværdien jf. gængse beregningsmodeller.

| Større kapitalandele med en ejerandel i intervallet 10% - 20%: | Ejerandel % |
|--|-------------|
| K/S Ryesgade 27, Århus | 18,0 |
| Ryesgade 27, 1998 ApS | 18,0 |
| K/S Sorgenfri Torv | 12,5 |
| Sorgenfri Torv, 1998 ApS | 12,5 |
| K/S Frederiksberggade 25 | 12,5 |
| Frederiksberggade 25 ApS | 12,5 |
| K/S Masku Finland | 10,0 |
| ApS Komplementarselskabet Masku Finland | 10,0 |
| K/S Difko Cormainville I | 10,0 |
| K/S Difko Cormainville II | 10,0 |
| Kodif Cormainville I-II ApS | 10,0 |

Kapitalandele og værdipapirer på mindre end 10% ejerskab er ikke specificeret.

Noter

| | <u>Hjemsted</u> | <u>Rets- form</u> | <u>Ejer- andel %</u> |
|--|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: | | | |
| Ortos Holding A/S | Odense | A/S | 46,0 |

| | Forfald inden for 12 måneder 2017 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald efter 12 måneder 2017 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 164.000 | 82.000 | 7.198.111 | 6.414.000 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 442.848 | 442.848 |
| | 164.000 | 82.000 | 7.640.959 | 6.856.848 |

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 8. Eventualforpligtelser | | |
| Kautions- og garantiforpligtelser | 16.303.890 | 10.503.650 |
| Eventualforpligtelser i alt | 16.303.890 | 10.503.650 |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.827 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af udbytte og dagsværdireguleringer o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2-5 år |
|---|--------|

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forpligtelse ved andre værdipapirer og kapitalandele.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.