

**Trolling ApS**  
Hampelandsvej 7  
4791 Borre  
CVR-nr. 24238695

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2019

**Dirigent**



Navn: Henrik Løve

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance pr. 31.12.2018	9
Egenkapitalopgørelse for 2018	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Trolling ApS  
Hampelandsvej 7  
4791 Borre

CVR-nr.: 24238695  
Hjemsted: Vordingborg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

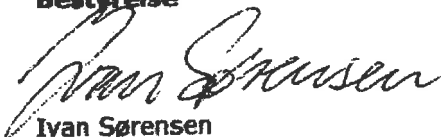
Borre, den 30.04.2019

**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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 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 30.04.2019

### 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 10.019 t.kr. og et overskud efter skat på 10.754 t.kr.

Egenkapitalen er efter resultatdisponering positiv med 62.990 t.kr.

Årets særdeles tilfredsstillende resultat er positivt påvirket af det associerede selskab Ortos Holding A/S', nu Banrob A/S', afhændelse af sine aktier i Ortos A/S. Efter afhændelsen består værdierne i Banrob A/S af et større kontantbeløb, et udestående beløb og en earn-out. Trolling ApS' ejerandel som hovedaktionær er derfor ikke værdiansat til kostpris jfr. hidtidig praksis, men til indre værdi. Udover opfølgningen på afhændelsen arbejder Banrob A/S nu på et robotprojekt.

Årets resultat er negativt påvirket af en ekstraordinær nedskrivning på Trolling ApS' ejerandel i K/S Frederiksberggade 25 som følge af tomgang i butiksejendommen og usikkerhed om fremtidens lejeniveauer på Strøget i København.

I årets løb har Trolling ApS erhvervet en ejerandel på 33,33% i det nystiftede JIC Development ApS, der afventer lokalplan for et boligudviklingsprojekt i Vejle Kommune.

Der er i 2018 investeret mindre end forventet i en udvidelse af eksisterende boligudlejningsejendomme som følge af et stagnerende udlejningsmarked.

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

Hvad angår de boligejendomme, der kan afhændes som privatboliger for købere, ansættes ejendommens værdi til højst kostpris inkl. afholdte omkostninger til udvidelser og moderniseringer, men ekskl. omkostninger til vedligehold. En værdiansættelse af disse ejendomme på basis af en afkastprocent ved udlejning ville være mindre retvisende, da værdien af de pågældende ejendomme, hvoraf flere er liebhaveri, ikke afhænger af afkastprocenten ved udlejning, men af deres potentiale som attraktive ejerboliger.

### **Forventet udvikling**

Strategien forventes at blive implementeret mindre ekspansivt i det kommende år pga. mere usikre konjunkturudsigter.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Nettoomsætning		1.357.289	1.403.120
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(250.000)	0
Andre eksterne omkostninger		(457.370)	(317.922)
Ejendomsomkostninger		<u>(606.822)</u>	<u>(650.518)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>43.097</b>	<b>434.680</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(21.134)</u>	<u>(20.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21.963</b>	<b>414.680</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		13.617.697	2.344.754
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(3.469.571)	4.935.258
Andre finansielle indtægter	2	0	1.564
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(151.286)</u>	<u>(174.391)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.018.803</b>	<b>7.521.865</b>
Skat af årets resultat	4	<u>735.658</u>	<u>(1.129.222)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>10.754.461</u></b>	<b><u>6.392.643</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(201.887)	2.344.754
Overført resultat		<u>10.956.348</u>	<u>4.047.889</u>
		<b>10.754.461</b>	<b>6.392.643</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		27.292.739	25.827.240
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>27.292.739</u></b>	<b><u>25.827.240</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		21.059.254	7.424.557
Andre værdipapirer og kapitalandele		31.155.993	34.325.566
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>52.215.247</u></b>	<b><u>41.750.123</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>79.507.986</u></b>	<b><u>67.577.363</u></b>
Andre tilgodehavender		5.580	93.837
Tilgodehavende selskabsskat		234.000	215.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>239.580</u></b>	<b><u>308.837</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>506.774</u></b>	<b><u>2.185.199</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>746.354</u></b>	<b><u>2.494.036</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>80.254.340</u></b>	<b><u>70.071.399</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.328.921	5.530.808
Overført overskud eller underskud		<u>57.535.893</u>	<u>46.579.545</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>62.989.814</u></b>	<b><u>52.235.353</u></b>
Udskudt skat		7.344.000	8.145.000
Andre hensatte forpligtelser		<u>2.058.000</u>	<u>1.658.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>9.402.000</u></b>	<b><u>9.803.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.031.635	7.198.111
Anden gæld		<u>438.710</u>	<u>442.848</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>7.470.345</u></b>	<b><u>7.640.959</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	166.000	164.000
Bankgæld		795	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.744	64.398
Anden gæld		91.169	151.839
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.473</u>	<u>11.850</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>392.181</u></b>	<b><u>392.087</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.862.526</u></b>	<b><u>8.033.046</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>80.254.340</u></b>	<b><u>70.071.399</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	0	52.585.796	52.710.796
Ændring i regnskabspraksis	0	5.530.808	(6.006.251)	(475.443)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.530.808</b>	<b>46.579.545</b>	<b>52.235.353</b>
Årets resultat	0	(201.887)	10.956.348	10.754.461
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.328.921</b>	<b>57.535.893</b>	<b>62.989.814</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	20.000	20.000
Andre personaleomkostninger	1.134	0
	<b>21.134</b>	<b>20.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	0	1.564
	<b>0</b>	<b>1.564</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	149.352	163.439
Øvrige finansielle omkostninger	1.934	10.952
	<b>151.286</b>	<b>174.391</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	66.000	117.000
Ændring af udskudt skat	(801.000)	1.028.000
Regulering vedrørende tidligere år	(658)	(15.778)
	<b>(735.658)</b>	<b>1.129.222</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	23.347.834	20.000
Tilgange	<u>1.715.499</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>25.063.333</u></b>	<b><u>20.000</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	<u>0</u>	<u>(20.000)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(20.000)</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	2.479.406	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>(250.000)</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>2.229.406</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>27.292.739</u></b>	<b><u>0</u></b>

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, jfr. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved den afkastbaserede model hhv. for de ejendommens vedkommende, der typisk kan afhændes som privatbolig for købere, værdiansat til kostpris inkl. omkostninger til udvidelser og moderniseringer, men ekskl. løbende vedligehold. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Investeringsejendommene Ramsherred 53 og Skrænten 38, Aabenraa på i alt 934 m<sup>2</sup> er sammenbyggede beboelsesejendomme med et større butiksljemål ud til bedste strøgbeligheden.

Der er ved værdiansættelse af Ramsherred 53/Skrænten 38 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,7% (5,6% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 333 t.kr.

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

Den årlige leje udgør 663 kr./m<sup>2</sup>, og ejendommene er værdiansat til 7.900 kr./m<sup>2</sup>.

## Noter

Investeringsejendommen Storegade 27, Aabenraa, er en kombineret beboelses- og butiksejendom på i alt 839 m<sup>2</sup> med strøgbeliggighed og udvidelsesmuligheder på bagvedliggende areal.

Der er ved værdiansættelsen af Storegade 27 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,4% (6,4% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med 220 t.kr.

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

Bortset fra dette lejemål er ejendommen 100% udlejet på lejekontrakter med op til 6 mdr. opsigelse.

Den årlige leje udgør 643 kr./m<sup>2</sup>, og ejendommen er værdiansat til 6.600 kr./m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> samt en mindre staldbygning og udhuse med tilhørende skov, mark og søer.

Der er ved værdiansættelse af Egtvedvej 22 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 2,6%. En forøgelse af afkastkravet på 0,25% vil reducere dagsværdien med 473 t.kr. Værdiansættelsen svarer til kostprisen.

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

Den årlige leje udgør 289 kr./m<sup>2</sup>, og ejendommen er værdiansat til 8.000 kr./m<sup>2</sup>.

Egtvedvej 22 består herudover sammen med Egtvedvej 20D primært af skov og sekundært af jord på i alt 19,4 hektar. Skoven/jorden er værdiansat til 118.900 kr./hektar.

Investeringsejendommen Egtved 26, Egtved er en kombineret beboelse og landejendom på 475 m<sup>2</sup> med tilhørende mark, sø og nyplantet skov.

Der er ved værdiansættelse af Egtvedvej 26 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 3%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med 267 kr. Værdiansættelsen svarer til købsprisen i 2016 samt omkostninger til ombygning og modernisering i 2017/18.

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

Den årlige leje udgør 284 kr./m<sup>2</sup>, og ejendommen er værdiansat til 6.345 kr./m<sup>2</sup>.

Egtvedvej 26 består herudover af dels mark, dels nyplantet skov på i alt 10,1 hektar, som er værdiansat til 103.800 kr./hektar.



## Noter

Investerings ejendommen Park Allé 65, Hjørring er en beboelsesejendom på 255 m<sup>2</sup> i tre etager til én familie.

Der er ved værdiansættelse af Park Allé 65 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 2,3%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 267 t.kr. Værdien svarer til kostprisen.

Ejendommen er p.t. under genudlejning.

Den årlige leje udgør 398 kr./m<sup>2</sup>, og ejendommen er værdiansat til 10.621 kr./m<sup>2</sup>.

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	1.893.750	6.411.137
Tilgange	17.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.910.750</b>	<b>6.411.137</b>
Opskrivninger primo	6.006.250	27.914.429
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(475.443)	0
Andel af årets resultat	13.617.697	0
Dagsværdireguleringer	0	(3.569.573)
Andre reguleringer	0	400.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>19.148.504</b>	<b>24.744.856</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.059.254</b>	<b>31.155.993</b>

Større kapitalandele med en ejerandel i intervallet 10% - 20%:

	<u>Ejerandel %</u>
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

## Noter

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

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Banrob A/S	Odense	A/S	46,0
JIC Development ApS	Aabenraa	ApS	33,0

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> <u>kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	166.000	164.000	7.031.635	6.111.000
Anden gæld	0	0	438.710	438.710
	<b>166.000</b>	<b>164.000</b>	<b>7.470.345</b>	<b>6.549.710</b>

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>8. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	16.303.890	16.303.890
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>16.303.890</b>	<b>16.303.890</b>

### 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 21.569 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2018 – for dermed at være i bedre overensstemmelse med almindelig anvendt regnskabspraksis for indregning af kapitalandele i associerede virksomheder – valgt at ændre indregningsmetoden af sådanne kapitalandele fra kostpris til regnskabsmæssig indre værdi.

Ændringen har ingen skattemæssig effekt og medfører, at årets resultat er forbedret med 13.618 t.kr. og sidste års resultat er forbedret med 2.345 t.kr. Selskabets egenkapital er primo formindsket med 475 t.kr.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Årsrapporten er, på nær ovenstående forhold, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.