



Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S

Grenåvej 627 A
8541 Skødstrup

CVR-nr. 25 37 50 84

Årsrapport for 2017
(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. april 2018


Hans-Georg Hix Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Henning Vorbjerg Nielsen Holding 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

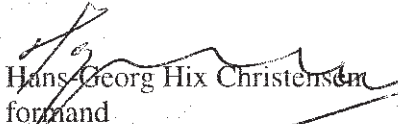
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 10. april 2018

Direktion

Henning Vorbjerg Nielsen

Bestyrelse


Hans Georg Hix Christensen
formand

Henning Vorbjerg Nielsen

Søren Vorbjerg Nielsen

Anna Vorbjerg Nielsen

Jakob Vorbjerg Nielsen

Gert Baastrup Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Randers, den 10. april 2018

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Michael Daugaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S
Grenåvej 627 A
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 25 37 50 84

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 1. januar 2000

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemsted: Skødstrup

Bestyrelse

Hans-Georg Hix Christensen, formand
Henning Vorbjerg Nielsen
Søren Vorbjerg Nielsen
Anna Vorbjerg Nielsen
Jakob Vorbjerg Nielsen
Gert Baastrup Mikkelsen

Direktion

Henning Vorbjerg Nielsen

Revision

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Haraldsvej 60
8960 Randers SØ

Koncernoversigt

Moderselskab

Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S,
Skødstrup
Nom. DKK 2.400.000

Tilknyttede virksomheder

100% Henning V. Nielsen Agenturer A/S,
Skødstrup
Nom. DKK 500.000

100% Anpartsselskabet Grenåvej 627A,
Skødstrup
Nom. DKK 125.000

25% Vorbjerg ApS, 100% stemmeandel
Skødstrup
Nom. DKK 50.000

100%

Ejendomsselskabet Esbjergvej 4B,
Vejen ApS
Skødstrup
Nom. DKK 50.000

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive investeringsvirksomhed, handels- og servicevirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.310.126, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 31.819.586.

Som et led i selskabets og koncernens investeringsstrategi er der i året foretaget flere investeringer i fast ejendom, både direkte og ved tilkøb af et investeringsejendomsselskab. Disse investeringer er finansieret ved nedbringelser af selskabets portefølje af værdipapirer.

Udover de foretagne investeringer, er der ikke sket væsentlige ændringer til selskabets aktivitetsområder eller økonomiske stilling i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Skat af årets resultat

Virksomheden 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.

Virksomheden er administrationsselskab 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, 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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 2017 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 pr. ejendomstype.

Afkastprocenterne er opgjort pr. ejendomstype og er fastsat i intervallet 6,25 - 8,5%, ud fra erhvervsmægleres offentliggjorte data om anvendte afkastprocenter ved ejendomme af tilsvarende alder, placering og årsleje pr. m². Da ejendommen er relativt nybygget budgetteres der med 20 kr. pr. m² i vedligehold. Der foreligger ikke tomgangsleje i beregningen, eftersom historikken påviser let genudlejning.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hen-satte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgpris.

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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		68.668	38.244
Personaleomkostninger	1	<u>-859.503</u>	<u>-115.374</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-790.835	-77.130
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>38.000</u>	<u>85.000</u>
Resultat før finansielle poster		-752.835	7.870
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		546.461	-110.466
Finansielle indtægter	2	2.882.664	1.780.400
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.150.642</u>	<u>-884.907</u>
Resultat før skat		1.525.648	792.897
Skat af årets resultat	4	<u>-215.522</u>	<u>-199.268</u>
Årets resultat		<u>1.310.126</u>	<u>593.629</u>
Foreslået udbytte		105.800	103.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		546.462	-404.992
Overført resultat		<u>657.864</u>	<u>895.221</u>
		<u>1.310.126</u>	<u>593.629</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	3.473.000	3.435.000
Materielle anlægsaktiver		<u>3.473.000</u>	<u>3.435.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.262.784	3.716.323
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.262.784</u>	<u>3.716.323</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.735.784</u>	<u>7.151.323</u>
Handelsejendomme		1.530.330	1.530.330
Varebeholdninger		<u>1.530.330</u>	<u>1.530.330</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6	27.432	9.999
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.653.705	10.582.901
Udskudt skatteaktiv		9.000	17.000
Selskabsskat		72.008	71.143
Periodeafgrænsningsposter		0	8.138
Tilgodehavender		<u>23.762.145</u>	<u>10.689.181</u>
Værdipapirer		2.522.354	12.007.985
Værdipapirer		<u>2.522.354</u>	<u>12.007.985</u>
Likvide beholdninger		<u>21.370</u>	<u>1.663.119</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>27.836.199</u>	<u>25.890.615</u>
Aktiver i alt		<u>35.571.983</u>	<u>33.041.938</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.400.000	2.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.125.284	1.578.822
Overført resultat		27.188.502	26.530.638
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>105.800</u>	<u>103.400</u>
Egenkapital		<u>31.819.586</u>	<u>30.612.860</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.929.534	2.018.392
Deposita		<u>115.119</u>	<u>109.175</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.044.653</u>	<u>2.127.567</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	87.970	87.079
Banker		1.366.673	7.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.191	37.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	121.463
Anden gæld		<u>170.910</u>	<u>48.881</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.707.744</u>	<u>301.511</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.752.397</u>	<u>2.429.078</u>
Passiver i alt		<u>35.571.983</u>	<u>33.041.938</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	781.287	115.374
Pensioner	60.000	0
Andre omkostninger til social sikring	3.408	0
Andre personaleomkostninger	14.808	0
	<u>859.503</u>	<u>115.374</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	843.237	493.179
Andre finansielle indtægter	2.039.427	1.287.221
	<u>2.882.664</u>	<u>1.780.400</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.433	0
Andre finansielle omkostninger	1.139.209	373.719
Kursreguleringer omkostninger	0	511.188
	<u>1.150.642</u>	<u>884.907</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	207.522	180.768
Årets udskudte skat	8.000	18.500
	<u>215.522</u>	<u>199.268</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>3.500.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>3.500.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-65.000
Årets værdireguleringer	<u>38.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-27.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>3.473.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 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 pr. ejendomstype.

Afkastprocenterne er opgjort pr. ejendomstype og er fastsat i intervallet 6,25 - 8,5%, ud fra erhvervsmægleres offentliggjorte data om anvendte afkastprocenter ved ejendomme af tilsvarende alder, placering og årsleje pr. m². Da ejendommen er relativt nybygget budgetteres der med 20 kr. pr. m² i vedligehold. Der foreligger ikke tomgangsleje i beregningen, eftersom historikken påviser let genudlejning.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav pr. ejendomsbestanddel i intervallet 6,25 % - 8,5 %, svarende til en vægтет gennemsnitsrente på 7,2%

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,70	7,20	7,70
Dagsværdi	3.736.000	3.473.000	3.244.000
Ændring i dagsværdi	263.000	0	-229.000

6 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb

	2017	2016
	kr.	kr.
	23.653.705	10.497.547

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.105.471	2.017.504	87.970	1.599.893
Deposita	109.175	115.119	0	0
	2.214.646	2.132.623	87.970	1.599.893

Noter

8 Eventualposter m.v.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør et tilgodehavende på 196 tkr. pr. 31. december 2017. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for de tilknyttede virksomheders virksomheders engagementer med kreditinstitutter og kreditinstitutter. Selskabet kautionerer pr. 31. december 2017 for samlet 26.575 tkr. vedr. førnævnte engagementer.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. xx, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. xx. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. xx, skønnes t.kr. xx at være omfattet af pantsætningen.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. xx, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. udgør t.kr. xx. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. udgør t.kr. xx, skønnes t.kr. xx at være omfattet af pantsætningen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henning Vorbjerg Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-270550316963

IP: 87.116.42.206

2018-04-10 16:00:38Z

NEM ID 

Henning Vorbjerg Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-270550316963

IP: 87.116.42.206

2018-04-10 16:00:38Z

NEM ID 

Gert Bastrup Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-357986115256

IP: 87.116.42.206

2018-04-10 16:02:44Z

NEM ID 

Jakob Vorbjerg Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-858924712599

IP: 87.116.42.206

2018-04-10 16:05:55Z

NEM ID 

Søren Vorbjerg Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-805300939876

IP: 87.116.42.206

2018-04-10 16:12:22Z

NEM ID 

Anna Vorbjerg Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-726273204659

IP: 115.74.201.184

2018-04-11 05:08:57Z

NEM ID 

Michael Daugaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Randers

Serienummer: CVR:33948794-RID:81335718

IP: 217.63.110.126

2018-04-11 05:50:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AE84U-PLWQE-BVF50-CVTY7-N82FD-GDQJH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>