

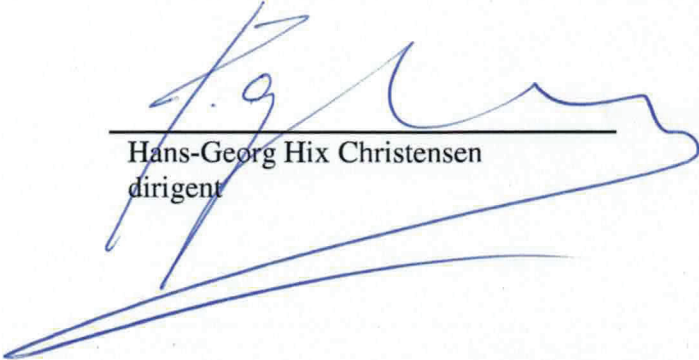
**Henning Vorbjerg Nielsen Holding  
A/S**

**Grenåvej 627 A  
8541 Skødstrup**

**CVR-nr. 25 37 50 84**

**Årsrapport for 2018  
(19. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 7. maj 2019



---

Hans-Georg Hix Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Noter til årsrapporten	17

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 7. maj 2019

### 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for 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 konklusion 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 7. maj 2019

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

Michael Dugaard  
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 2018

Stiftet: 1. januar 2000

Regnskabsår: 19. 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 2018 udviser et overskud på kr. 1.064.118, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 32.777.903.

Der er ikke sket væsentlige ændringer til selskabets aktivitetsområder eller økonomiske stilling i regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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

### Bruttotab

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

Bruttotab 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.

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

### **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 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, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

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

Afkastprocenterne er opgjort pr. ejendomstype og er fastsat i intervallet 6,25 - 7-75%, ud fra erhvervsmægleres offentliggjorte data om anvendte afkastprocenter ved ejendomme af tilsvarende alder, placering og årsleje pr. m<sup>2</sup>. Da ejendommen er relativt nybygget budgetteres der med 20 kr. pr. m<sup>2</sup> 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

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 hensatte 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.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre kapitalandele består af unoterede kapitalinteresser, hvori selskabet ikke har betemmelende eller betydelig indflydelse. Kapitalandelene måles til kostpris eller genindvindingsværdi, såfremt denne måtte være lavere.

### **Varebeholdninger**

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

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

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S hæfter som administrationsselskab 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-17.972</b>	<b>68.668</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-925.749</u>	<u>-859.503</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-943.721</b>	<b>-790.835</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-68.000</u>	<u>38.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.011.721</b>	<b>-752.835</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.453.416	546.461
Finansielle indtægter	2	1.254.872	2.882.664
Finansielle omkostninger	3	<u>-789.081</u>	<u>-1.150.642</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>907.486</b>	<b>1.525.648</b>
Skat af årets resultat	4	<u>156.632</u>	<u>-215.522</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.064.118</u></b>	<b><u>1.310.126</u></b>
Foreslået udbytte		108.000	105.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.453.416	546.462
Overført resultat		<u>-497.298</u>	<u>657.864</u>
		<b><u>1.064.118</u></b>	<b><u>1.310.126</u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	3.405.000	3.473.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.405.000</u></b>	<b><u>3.473.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.716.200	4.262.784
Andre værdipapirer og kapitalandele		437.915	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.154.115</u></b>	<b><u>4.262.784</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.559.115</u></b>	<b><u>7.735.784</u></b>
Handelsejendomme		1.530.330	1.530.330
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>1.530.330</u></b>	<b><u>1.530.330</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.082	27.432
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.513.942	23.653.705
Andre tilgodehavender		33.492	0
Udskudt skatteaktiv		24.000	9.000
Selskabsskat		0	72.008
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		256.142	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>22.838.658</u></b>	<b><u>23.762.145</u></b>
Værdipapirer		2.634.853	2.522.354
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>2.634.853</u></b>	<b><u>2.522.354</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>23.468</u></b>	<b><u>21.370</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>27.027.309</u></b>	<b><u>27.836.199</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>36.586.424</u></u></b>	<b><u><u>35.571.983</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.400.000	2.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.578.700	2.125.284
Overført resultat		26.691.203	27.188.502
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>108.000</u>	<u>105.800</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>32.777.903</u></b>	<b><u>31.819.586</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.826.202	1.929.534
Deposita		<u>34.000</u>	<u>115.119</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>1.860.202</u></b>	<b><u>2.044.653</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	96.400	87.970
Banker		1.577.701	1.366.673
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.028	82.193
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.507	0
Selskabsskat		32.314	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		19.586	0
Anden gæld		<u>116.783</u>	<u>170.908</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.948.319</u></b>	<b><u>1.707.744</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.808.521</u></b>	<b><u>3.752.397</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>36.586.424</u></b>	<b><u>35.571.983</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	831.143	781.287
Pensioner	60.000	60.000
Andre omkostninger til social sikring	13.249	3.408
Andre personaleomkostninger	21.357	14.808
	<u><b>925.749</b></u>	<u><b>859.503</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.128.492	843.237
Andre finansielle indtægter	126.380	2.039.427
	<u><b>1.254.872</b></u>	<u><b>2.882.664</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	11.433
Andre finansielle omkostninger	346.681	1.139.209
Kursreguleringer omkostninger	442.400	0
	<u><b>789.081</b></u>	<u><b>1.150.642</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-141.632	207.522
Årets udskudte skat	-15.000	8.000
	<u><b>-156.632</b></u>	<u><b>215.522</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>3.500.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>3.500.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	-27.000
Årets værdireguleringer	<u>-68.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-95.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>3.405.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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

Afkastprocenterne er opgjort pr. ejendomstype og er fastsat i intervallet 6,25 - 7,75 %, ud fra erhvervsmægleres offentliggjorte data om anvendte afkastprocenter ved ejendomme af tilsvarende alder, placering og årsleje pr. m<sup>2</sup>. Da ejendommen er relativt nybygget budgetteres der med 20 kr. pr. m<sup>2</sup> i vedligehold. Der er ikke budgetteret med tomgangsleje i beregningen.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % - 7,75 %. Det kan opgøres til 6,70 %.

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% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,20	6,70	7,20
Dagsværdi	3.165.000	3.405.000	3.681.000
Ændring i dagsværdi	-240.000	0	276.000

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.017.504	1.922.602	96.400	1.469.521
Deposita	115.119	34.000	0	0
	<b>2.132.623</b>	<b>1.956.602</b>	<b>96.400</b>	<b>1.469.521</b>

### 7 Eventualposter mv.

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 en restskat på 32 tkr. pr. 31. december 2018. 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.

## Noter

### 7 Eventualposter mv. (Fortsat)

#### **Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber**

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for de tilknyttede virksomheders engagementer med realkreditinstitutter. Selskabet kautionerer pr. 31. december 2018 for en samlet restgæld på 34.505 tkr. vedr. førnævnte engagementer.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 1.952 tkr. pr. 31. december 2018, er der givet pant på nom. 2.477 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.405 tkr. pr. 31. december 2018.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber**

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til realkreditinstitut, der udgør 12.177 tkr. pr. 31. december 2018, har selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæring på nom. 6.000 tkr. vedr. tilgodehavender i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 16.601 tkr. pr. 31. december 2018.