

A.F. Holding ApS samt koncernen

Lokesvej 6, 8230 Åbyhøj

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 25 78 70 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2019.

Allan Freivald
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Koncernoversigt
- 7 Hovedtal og nøgletal for koncernen
- 8 Ledelsesberetning

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 9 Anvendt regnskabspraksis
- 16 Resultatopgørelse
- 17 Balance
- 21 Pengestrømsopgørelse
- 23 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for A.F. Holding ApS samt koncernen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 28. marts 2019

Direktion

Allan Freivald

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A.F. Holding ApS samt koncernen

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for A.F. Holding ApS samt koncernen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendomme i koncernregnskabet samt usikkerhed ved værdiansættelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i moderselskabet. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og 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, 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 28. marts 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor
mne10154

Selskabsoplysninger

Selskabet

A.F. Holding ApS samt koncernen

Lokesvej 6

8230 Åbyhøj

Telefon: 28 87 55 00

E-mail: a1freivald@gmail.com

CVR-nr.: 25 78 70 80

Stiftet: 12. december 2000

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Direktion

Allan Freivald

Revision

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Voldbjergvej 16, 2. sal

8240 Risskov

Dattervirksomhed

Senior Estate ApS, Aarhus

Ejendomsselskabet Mejlgade 101, Århus ApS, Aarhus

Willemoesgade 54 ApS (likvideret i 2018), Aarhus

Senior Finans ApS, Aarhus

Widia Holding ApS, Aarhus

Borggade 6 Aarhus ApS, Ikast

Latin's ApS, Ikast

Latin P ApS, Ikast

SP Retail ApS (udtrådt 31.08.2018), Aarhus

Sisters Point A/S (udtrådt 31.08.2018), Aarhus

Associeret virksomhed

Enghave Brygge Holding A/S, Ikast

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 2. april 2019 på selskabets adresse.

Koncernoversigt

			A.F. Holding ApS			
Sisters Point A/S	Senior Estate ApS	Ejd. Mejlgade 101 ApS	Willemoes- gade 54 ApS	Senior Finans ApS	Widia Hol- ding ApS	Borggade 6 Aarhus ApS
75% ejet (udtrådt i 18)	100% ejet	100% ejet	100% ejet (Likvideret)	100% ejet	10% ejet	60% ejet
SP Retail ApS					Latin's ApS	Latin P ApS
100% ejet (udtrådt i 18)					100% ejet af Borggade 6 Aarhus ApS	100% ejet af Borggade 6 Aarhus ApS

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	29.445	30.403	32.630	23.074	31.021
Resultat af ordinær primær drift	57.021	97.497	17.287	22.849	15.118
Finansielle poster, netto	21.284	7.289	6.573	3.930	2.386
Årets resultat	67.509	82.063	18.395	20.737	11.555
Balance:					
Balancesum	781.631	728.104	522.753	450.670	303.562
Egenkapital	415.264	371.944	283.082	266.924	233.991
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	12.887	54.929	36.347	36.243	10.356
Investeringsaktivitet	-29.709	-128.394	-61.503	-103.687	-1.698
Finansieringsaktivitet	4.038	-361	-19.885	-30.499	-6.783
Pengestrømme i alt	-12.785	-73.826	-45.040	-97.943	1.875
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	20	19	19	21	23
Nøgletal i %:					
Solidsitetsgrad	43,3	39,3	44,3	48,3	69,8
Egenkapitalforrentning	16,6	21,5	7,1	4,6	5,5

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Solidsitetsgrad
$$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning
$$\frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$$

***Resultat** Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

Koncernens væsentligste aktivitet har indtil 31.08.2018, endvidere omfattet salg af ungt pigetøj til detailbutikker.

Herudover omfatter koncernens aktivitet investering i værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning eller måling

I de tilknyttede virksomheder, Latin's ApS samt Latin P ApS, er der usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

I årsrapporten for moderselskabet A.F. Holding ApS er der usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som indregnes i balancen efter indre værdis metode, jvf. ovennævnte punkt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste i koncernen udgør 29.445 t.kr. mod 30.403 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør i koncernen 67.509 t.kr. mod 82.063 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat i koncernen for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Koncernen forventer fortsat at have en positiv indtjening og likviditet i 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke koncernens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A.F. Holding ApS samt koncernen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden A.F. Holding ApS samt koncernen samt tilknyttede virksomheder, hvori A.F. Holding ApS samt koncernen direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Anvendt regnskabspraksis

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, ændring i lagre af færdigvarer, varekøb m.v., driftsudgifter på investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af handelsvarer og fragtomkostninger samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift, lokale, administration samt tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Moderselskabet 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i noten om investeringsejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår samt renteperiodiseringer.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter A.F. Holding ApS samt koncernen som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Transaktionsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden i forhold til årets afdrag på finansielle gældsforpligtelser.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Moderselskab		Koncern	
	2018	2017	2018	2017
Bruttofortjeneste	-348.600	-318.268	29.445.064	30.402.999
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	39.562.807	84.735.008
2 Personaleomkostninger	0	0	-11.621.272	-16.595.877
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0	-365.752	-1.045.401
Driftsresultat	-348.600	-318.268	57.020.847	97.496.729
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	57.287.414	48.261.894	34.457.605	0
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-2.655.296	-9.249	-2.655.296	-9.249
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	0	-2.248.231	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	187.526	200.303	0	0
Andre finansielle indtægter	3.944.540	9.924.485	4.063.826	10.170.958
3 Øvrige finansielle omkostninger	-7.357.850	-352.392	-12.334.277	-2.873.116
Resultat før skat	51.057.734	57.706.773	78.304.474	104.785.322
4 Skat af årets resultat	759.661	-2.108.319	-10.795.887	-22.722.446
5 Årets resultat	51.817.395	55.598.454	67.508.587	82.062.876
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i A.F. Holding ApS samt koncernen			51.817.396	55.598.454
Minoritetsinteresser			15.691.191	26.464.422
			67.508.587	82.062.876

Balance 31. december

Aktiver		Moderselskab		Koncern	
Note		2018	2017	2018	2017
Anlægsaktiver					
6	Goodwill	0	0	0	18.679
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0	0	18.679
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0	0	1.283.258
9	Investeringsejendomme	0	0	560.900.000	505.522.033
8	Indretning af lejede lokaler	0	0	0	73.311
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	0	560.900.000	506.878.602
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	112.607.516	108.225.003	0	0
11	Kapitalandel i associeret virksomhed	18.485.455	13.490.751	18.485.455	13.490.751
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.000.000	0	7.000.000	0
13	Andre tilgodehavender	0	0	0	1.375.206
14	Deposita	0	0	0	5.400
	Finansielle anlægsaktiver i alt	138.092.971	121.715.754	25.485.455	14.871.357
	Anlægsaktiver i alt	138.092.971	121.715.754	586.385.455	521.768.638

Balance 31. december

Aktiver		Moderselskab		Koncern	
		2018	2017	2018	2017
Note					
Omsætningsaktiver					
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	0	0	4.883.789
	Projektbeholdning	0	0	0	475.400
	Varebeholdninger i alt	0	0	0	5.359.189
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0	0	4.337.642
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.141.602	13.445.338	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	29.981	29.508	29.981	29.508
	Tilgodehavende selskabsskat	3.914.116	5.065.344	3.914.116	5.065.344
	Andre tilgodehavender	976.717	501	1.492.363	2.542.325
15	Periodeafgrænsningsposter	323.263	336.895	348.400	936.176
	Tilgodehavender i alt	16.385.679	18.877.586	5.784.860	12.910.995
	Andre værdipapirer og kapitalandele	181.557.974	133.828.014	181.557.974	133.828.320
	Værdipapirer i alt	181.557.974	133.828.014	181.557.974	133.828.320
	Likvide beholdninger	6.084.647	19.247.230	7.902.691	54.237.343
	Omsætningsaktiver i alt	204.028.300	171.952.830	195.245.525	206.335.847
	Aktiver i alt	342.121.271	293.668.584	781.630.980	728.104.485

Balance 31. december

Passiver		Morderselskab		Koncern	
		2018	2017	2018	2017
Note					
Egenkapital					
16	Virksomhedskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
17	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	53.053.886	0	0	0
18	Overført resultat	280.893.440	286.129.932	333.947.326	286.129.932
19	Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0	4.000.000	0
	Egenkapital før minoritetsinteresser	338.072.326	286.254.932	338.072.326	286.254.932
	Minoritetsinteresser	0	0	77.191.786	85.689.201
	Egenkapital i alt	338.072.326	286.254.932	415.264.112	371.944.133
Hensatte forpligtelser					
	Hensættelser til udskudt skat	0	0	32.038.586	21.218.509
	Hensatte forpligtelser i alt	0	0	32.038.586	21.218.509
Gældsforpligtelser					
20	Gæld til realkreditinstitutter	0	0	61.274.631	62.903.059
21	Deposita	0	0	8.858.882	3.225.590
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	0	70.133.513	66.128.649

Balance 31. december

Note	Moderselskab		Koncern	
	2018	2017	2018	2017
Passiver				
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0	1.622.808	1.589.951
Gæld til pengeinstitutter	2.688	5.077	255.694.462	243.514.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	115.054	17.613.488
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.297.922	5.261.135	0	0
Selskabsskat, Sverige	0	0	0	2.462.484
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	55.343	2.079.538	0	0
Anden gæld	2.692.992	67.902	6.762.445	3.632.778
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.048.945	7.413.652	264.194.769	268.813.194
Gældsforpligtelser i alt	4.048.945	7.413.652	334.328.282	334.941.843
Passiver i alt	342.121.271	293.668.584	781.630.980	728.104.485

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 23 Eventualposter**
- 24 Nærtstående parter**

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Moderselskab		Koncern	
	2018	2017	2018	2017
Årets resultat	51.817.395	55.598.454	67.508.587	82.062.876
25 Reguleringer	-52.165.995	-55.780.918	-41.136.936	-62.574.875
26 Ændring i driftskapital	-870.411	-5.491.183	-4.345.928	29.409.241
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-1.219.011	-5.673.647	22.025.723	48.897.242
Renteindbetalinger og lignende	4.132.066	10.124.788	4.063.826	10.170.958
Renteudbetalinger og lignende	-7.357.850	-352.392	-12.334.277	-2.873.116
Pengestrøm fra ordinær drift	-4.444.795	4.098.749	13.755.272	56.195.084
Betalt selskabsskat	759.661	-2.108.319	-868.654	-1.266.167
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-3.685.134	1.990.430	12.886.618	54.928.917
Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	0	18.679	0
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0	-15.815.160	-115.499.244
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0	1.356.569	520.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-7.650.000	-25.260.000	-16.650.000	-13.502.400
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	0	1.380.606	87.295
Salg af virksomhed	35.080.012	0	0	0
Modtagne udbytter	8.824.888	21.596.736	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	36.254.900	-3.663.264	-29.709.306	-128.394.349
Optagelse af langfristet gæld	0	0	4.037.721	789.450
Betalt udbytte	0	-1.150.000	0	-1.150.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	-1.150.000	4.037.721	-360.550
Ændring i likvider	32.569.766	-2.822.834	-12.784.967	-73.825.982
Likvider primo	153.070.167	155.893.001	-55.448.830	18.377.152
Likvider ultimo	185.639.933	153.070.167	-68.233.797	-55.448.830

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Morderselskab		Koncern	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Likvider				
Likvide beholdninger	6.084.647	19.247.230	7.902.691	54.237.343
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-2.688	-5.077	-255.694.462	-243.514.493
Værdipapirer	<u>179.557.974</u>	<u>133.828.014</u>	<u>179.557.974</u>	<u>133.828.320</u>
Likvider ultimo	<u>185.639.933</u>	<u>153.070.167</u>	<u>-68.233.797</u>	<u>-55.448.830</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

I de tilknyttede virksomheder, Latin's ApS samt Latin P ApS, er der usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

I årsrapporten for moderselskabet A.F. Holding ApS er der usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som indregnes i balancen efter indre værdis metode, jvf. ovennævnte punkt.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	0	10.707.890	14.711.325
Pensioner	0	0	505.203	663.305
Andre omkostninger til social sikring	0	0	98.593	146.844
Personaleomkostninger i øvrigt	0	0	309.586	1.074.403
	0	0	11.621.272	16.595.877
Direktion	0	0	1.899.683	2.723.463
Bestyrelse	0	0	30.000	30.000
	0	0	1.929.683	2.753.463
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	20	19

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.158	2.721	0	0
Andre finansielle omkostninger	7.352.692	349.671	12.334.277	2.873.116
	7.357.850	352.392	12.334.277	2.873.116

Noter

	Morderselskab		Koncern	
	2018	2017	2018	2017
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	-786.959	2.079.538	6.784	0
Årets regulering af udskudt skat	0	0	9.911.466	21.369.850
Regulering af tidligere års skat	27.298	28.781	8.983	86.429
Skat af årets resultat til Sverige	0	0	868.654	1.266.167
	-759.661	2.108.319	10.795.887	22.722.446
5. Forslag til resultatdisponering				
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret			0	1.150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			22.461.019	0
Udbytte for regnskabsåret			4.000.000	0
Overføres til overført resultat			25.356.376	54.448.454
Disponeret i alt			51.817.395	55.598.454
6. Goodwill				
Kostpris primo	0	0	35.000	35.000
Afgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	0	-35.000	0
Kostpris ultimo	0	0	0	35.000
Af- og nedskrivninger primo	0	0	-16.321	-9.321
Årets afskrivninger	0	0	0	-7.000
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0	16.321	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	0	-16.321
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	0	18.679

Noter

	Morderselskab		Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	0	0	4.459.182	5.352.212
Afgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	0	-4.459.182	0
Tilgang i årets løb	0	0	0	37.970
Afgang i årets løb	0	0	0	-931.000
Kostpris ultimo	0	0	0	4.459.182
Af- og nedskrivninger primo	0	0	-3.175.924	-3.084.389
Årets afskrivninger	0	0	0	-599.888
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0	3.175.924	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	508.353
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	0	-3.175.924
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	0	1.283.258

Noter

	Morderselskab		Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
8. Indretning af lejede lokaler				
Kostpris primo	0	0	1.052.857	624.394
Afgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	0	-1.052.857	0
Tilgang i årets løb	0	0	0	428.463
Kostpris ultimo	0	0	0	1.052.857
Af- og nedskrivninger primo	0	0	-979.546	-541.033
Årets afskrivninger	0	0	0	-138.513
Årets nedskrivninger	0	0	0	-300.000
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0	979.546	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	0	-979.546
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	0	73.311

Noter

	Morderselskab		Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
9. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	0	0	403.649.855	288.617.044
Tilgang i årets løb	0	0	15.815.160	115.032.811
Kostpris ultimo	0	0	419.465.015	403.649.855
Regulering til dagsværdi primo	0	0	101.872.178	17.137.170
Årets regulering til dagsværdi	0	0	39.562.807	84.735.008
Regulering til dagsværdi ultimo	0	0	141.434.985	101.872.178
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	560.900.000	505.522.033

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	Moderselskab		Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	77.632.136	65.872.136	0	0
Tilgang i årets løb	0	11.760.000	0	0
Afgang i årets løb	-18.078.506	0	0	0
Kostpris ultimo	59.553.630	77.632.136	0	0
Opskrivninger primo	30.592.867	3.781.917	0	0
Årets resultat	22.829.809	48.261.894	0	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	8.456.098	0	0	0
Udbytte	-8.824.888	-21.596.736	0	0
Nedskr. aktiveret omk. i tilknyttede virksomheder	0	145.792	0	0
Opskrivninger ultimo	53.053.886	30.592.867	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	112.607.516	108.225.003	0	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos A.F. Holding ApS samt koncernen
Senior Estate ApS, Aarhus	100 %	7.588.173	1.519.187	7.588.173
Ejendomsselskabet Mejlgade 101, Århus ApS, Aarhus	100 %	9.433.039	1.433.039	9.433.039
Willemoesgade 54 ApS (likvideret i 2018), Aarhus	0 %	0	-8.416	0
Senior Finans ApS, Aarhus	100 %	-1.242.619	-2.293.620	-1.242.619
Widia Holding ApS, Aarhus	10 %	15.167.003	2.874.975	1.516.700
Borggade 6 Aarhus ApS, Ikast	60 %	158.963.877	29.031.695	95.312.223
SP Retail ApS (udtrådt 31.08.2018), Aarhus	0 %	0	-513.984	0
Sisters Point A/S (udtrådt 31.08.2018), Aarhus	0 %	0	5.964.141	0
		189.909.473	38.007.017	112.607.516

Noter

	Morderselskab		Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
11. Kapitalandel i associeret virksomhed				
Kostpris primo	13.500.000	0	13.500.000	0
Tilgang i årets løb	7.650.000	13.500.000	7.650.000	13.500.000
Kostpris ultimo	21.150.000	13.500.000	21.150.000	13.500.000
Opskrivninger primo	-9.249	0	-9.249	0
Årets resultat	-2.655.296	-9.249	-2.655.296	-9.249
Opskrivninger ultimo	-2.664.545	-9.249	-2.664.545	-9.249
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.485.455	13.490.751	18.485.455	13.490.751
Associeret virksomhed:			Hjemsted	Ejerandel
Enghave Brygge Holding A/S			Ikast	45 %
12. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Tilgang i årets løb	7.000.000	0	7.000.000	0
Kostpris ultimo	7.000.000	0	7.000.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.000.000	0	7.000.000	0
13. Andre tilgodehavender				
Kostpris primo	0	0	1.375.206	1.462.501
Afgang i årets løb	0	0	-1.375.206	-87.295
Kostpris ultimo	0	0	0	1.375.206
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	0	1.375.206

Noter

	Moderselskab		Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
14. Deposita				
Kostpris primo	0	0	5.400	3.000
Tilgang i årets løb	0	0	0	2.400
Afgang i årets løb	0	0	-5.400	0
Kostpris ultimo	0	0	0	5.400
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	0	5.400

15. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår samt renteperiodiseringer.

	Moderselskab		Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
16. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000	125.000	125.000
	125.000	125.000	125.000	125.000
17. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Resultatandel	22.461.019	0	0	0
Korrektion til primo	30.592.867	0	0	0
	53.053.886	0	0	0

Noter

	Morderselskab		Koncern	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
18. Overført resultat				
Overført resultat primo	286.129.931	231.535.686	286.129.931	231.535.686
Korrektion primo, overført til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-30.592.867	0	0	0
Årets overførte overskud eller underskud	25.356.376	54.448.454	47.817.395	54.448.454
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.150.000	0	1.150.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.150.000	0	-1.150.000
Op- og nedskrivninger på tilknyttede virksomheder	0	145.792	0	145.792
	280.893.440	286.129.932	333.947.326	286.129.932
19. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0	4.000.000	0
	4.000.000	0	4.000.000	0
20. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	61.274.631	62.903.059
	0	0	61.274.631	62.903.059
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	54.585.573	56.333.350
21. Deposita				
Deposita	0	0	8.858.882	3.225.590
	0	0	8.858.882	3.225.590

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år udgør kr. 8.858.882.

Noter

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 62.999 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 109.900 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i datterselskaberne Borggade 6 Aarhus ApS samt Latin's ApS er deponeret ejerpantebreve på i alt 228.000 t.kr.. Ejerpantebrevene giver pant i disse selskabers investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 398.300 t.kr.

Anparter i datterselskabet Latin's ApS er pantsat til sikkerhed for bankmellemværende i Borggade 6 Aarhus ApS.

23. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer, pro rata, overfor bankgæld i Latin's ApS og Borggade 6 Aarhus ApS, med maksimalt 28.320 t.kr. pr. selskab.

Selskabet har ligeledes kautioneret overfor realkreditgæld i Widia Holding ApS med i alt 51.774 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Selskaberne Sisters Point A/S og SP Retail ApS er udtrådt af sambeskatningen pr. 31. august 2018 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

24. Nærtstående parter Bestemmende indflydelse

Allan Freivald
Skrænten 2A
Risskov

Hovedanpartshaver

Noter

	Morderselskab		Koncern	
	2018	2017	2018	2017
25. Reguleringer				
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0	365.752	1.045.401
Værdiregulering investeringsejendomme	0	0	-39.562.807	-84.735.008
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	0	-61.850	-97.353
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-22.829.809	-48.261.894	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	-34.457.605	0	0	0
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	2.655.296	9.249	0	0
Andre finansielle indtægter	-4.132.066	-10.124.788	-4.063.826	-10.170.958
Øvrige finansielle omkostninger	7.357.850	352.392	12.334.277	2.873.116
Skat af årets resultat	-759.661	2.108.319	868.654	1.266.167
Udskudt skat	0	0	9.911.466	21.369.850
Øvrige reguleringer	0	135.804	-20.928.602	5.873.910
	-52.165.995	-55.780.918	-41.136.936	-62.574.875
26. Ændring i driftskapital				
Ændring i varebeholdninger	0	0	5.359.189	24.318.631
Ændring i tilgodehavender	-3.495.501	-5.356.229	7.126.135	-1.439.496
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	2.625.090	-134.954	-16.831.252	6.530.106
	-870.411	-5.491.183	-4.345.928	29.409.241