

# Driftsselskabet af 28. december 2001 A/S

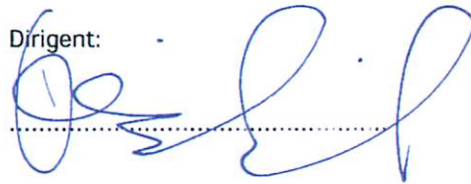
Jens Baggesens Vej 88F, 2, 8200 Århus N

CVR-nr. 26 38 68 53

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2019

Dirigent:





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Driftsselskabet af 28. december 2001 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 25. maj 2019

Direktion:



Klaus Bendix Poulsen

Bestyrelse:



Mogens de Linde  
formand



Klaus Bendix Poulsen



Mikkel de Linde

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Driftsselskabet af 28. december 2001 A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Driftsselskabet af 28. december 2001 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. 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 vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 25. maj 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Driftsselskabet af 28. december 2001 A/S
Adresse, postnr., by	Jens Baggesens Vej 88F, 2, 8200 Århus N
CVR-nr.	26 38 68 53
Stiftet	28. december 2001
Hjemstedskommune	Århus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	86 16 57 00
Bestyrelse	Mogens de Linde, formand Klaus Bendix Poulsen Mikkel de Linde
Direktion	Klaus Bendix Poulsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Århus C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet fungerer som holdingselskab med investeringer i selskaber inden for ejendomsbranchen samt øvrige investeringselskaber. Herudover udlejning og drift af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 51.056 t.kr. mod et overskud på 78.700 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 247.841 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Direktion og bestyrelse vil fremover, som en del af koncernens strategi, fokusere yderligere på kontinuerlig investering i ejendomsudvikling, samt tillige vedligeholde eksisterende ejendomsportefølje. Udviklingsaktiviteter vil ske enten direkte, via selskaber i koncernen, eller indirekte med samarbejdspartnere.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	5.164.343	30.357.448
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.032	-21.032
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	5.143.311	30.336.416
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.800.000	19.100.000
	Resultat før finansielle poster	9.943.311	49.436.416
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	34.605.355	39.928.162
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6.519.361	-915.305
3	Finansielle indtægter	5.543.015	4.139.196
4	Finansielle omkostninger	-2.829.807	-2.703.012
	Resultat før skat	53.781.235	89.885.457
5	Skat af årets resultat	-2.725.473	-11.184.993
	Årets resultat	51.055.762	78.700.464
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	19.837.196	11.744.006
	Overført resultat	31.218.566	66.956.458
		51.055.762	78.700.464



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	111.300.000	106.500.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.032	42.064
		<u>111.321.032</u>	<u>106.542.064</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	114.964.779	80.266.994
	Kapitalandele i associerede virksomheder	73.971.525	119.912.700
		<u>188.936.304</u>	<u>200.179.694</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>300.257.336</u>	<u>306.721.758</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.400.875	22.846.571
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	46.379.024	20.312.500
	Tilgodehavende selskabsskat	0	670.000
	Andre tilgodehavender	45.072	38.787
		<u>70.824.971</u>	<u>43.867.858</u>
	Likvide beholdninger	10.081.196	168.081
	Omsætningsaktiver i alt	<u>80.906.167</u>	<u>44.035.939</u>
	AKTIVER I ALT	<u>381.163.503</u>	<u>350.757.697</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	89.920.496	72.363.885
	Overført resultat	157.420.716	126.202.150
	Egenkapital i alt	<u>247.841.212</u>	<u>199.066.035</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	12.163.700	10.967.800
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>12.163.700</u>	<u>10.967.800</u>
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	58.255.944	49.044.561
		<u>58.255.944</u>	<u>49.044.561</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.554.047	1.288.597
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	167.928	209.621
	Gæld til tilknyttede virksomheder	57.604.155	81.198.372
	Skyldig selskabsskat	1.617.022	6.856.780
	Anden gæld	1.959.495	2.125.931
		<u>62.902.647</u>	<u>91.679.301</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>121.158.591</u>	<u>140.723.862</u>
	PASSIVER I ALT	<u>381.163.503</u>	<u>350.757.697</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	72.363.885	126.202.150	199.066.035
Overført via resultatdisponering	0	19.837.196	31.218.566	51.055.762
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-2.280.585	0	-2.280.585
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>89.920.496</b>	<b>157.420.716</b>	<b>247.841.212</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Driftsselskabet af 28. december 2001 A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 udarbejdes ikke koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringssejendomme

Årets værdiregulering af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringssejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning samt salg af ejendomme, og indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og omkostninger ved udlejning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringssejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringssejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, regnskabsmæssig assistance og revision m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
---	---------

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2018	2017	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	938.574	897.583	
Renteindtægter fra associerede virksomheder	4.604.441	3.188.565	
Andre finansielle indtægter	0	53.048	
	<u>5.543.015</u>	<u>4.139.196</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.342.010	1.285.410	
Andre finansielle omkostninger	1.487.797	1.417.602	
	<u>2.829.807</u>	<u>2.703.012</u>	
5 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.617.022	6.856.806	
Årets regulering af udskudt skat	1.195.900	4.342.500	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-87.449	-14.313	
	<u>2.725.473</u>	<u>11.184.993</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	57.256.934	210.313	57.467.247
Kostpris 31. december 2018	57.256.934	210.313	57.467.247
Opskrivninger 1. januar 2018	49.243.066	0	49.243.066
Årets opskrivning	4.800.000	0	4.800.000
Opskrivninger 31. december 2018	54.043.066	0	54.043.066
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	168.249	168.249
Årets afskrivninger	0	21.032	21.032
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	189.281	189.281
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>111.300.000</u>	<u>21.032</u>	<u>111.321.032</u>
Afskrives over		3-10 år	



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

*Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

*Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som udgør 4,75 % for 2018 mod 4,75 % for 2017.

## 8 Finansielle anlægsaktiver

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>					
Tagbolig	A/S	Aarhus	100,00 %	-24.471.596	-384.184
Newco 2	A/S	Aarhus	100,00 %	56.228.091	30.531.723
<b>Komplementærskabet Øer Maritime Badeland</b>					
	ApS	Aarhus	100,00 %	138.739	13.739
<b>Komplementærskabet Øer Maritime Havn Jenagade 22</b>					
	ApS	Aarhus	100,00 %	139.248	14.248
	ApS	Aarhus	100,00 %	58.458.701	4.429.828
Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Associerede virksomheder</b>					
Havnekanten NewCap	ApS	Aarhus	42,50 %	545.893	35.499
Holding	A/S	København	19,17 %	203.733.000	-83.038.000
Sundmolen 5.06	ApS	Aarhus	50,00 %	69.376.765	80.350

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018	2017
9 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 495 stk. a nom. 1.000,00 kr.	495.000	495.000
B-aktier, 5 stk. a nom. 1.000,00 kr.	5.000	5.000
	500.000	500.000

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 51.822 t.kr. (2017: 43.616 t.kr.) senere end 5 år fra balancedagen.

### 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er involveret i et muligt krav relateret til det tidligere ejerskab i Norisol A/S, hvori Driftsselskabet af 28. december 2001 A/S indtil den 7. august 2018 havde en ejerandel på 32,10%. Det varslede krav stammer fra den nye ejer af Norisol A/S og relaterer sig til et brud på en af de sælgende aktionærer af Norisol A/S afgivne garantierklæringer over for køber. Ledelsen vurderer, at den maksimale potentielle eksponering ved sagen er den forholdsmæssige andel på 32,10% af et samlet erstatningskrav på 10 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet de Linde Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

### 12 Sikkerhedsstillelser

Selskabets aktier i Havnekanten A/S er stillet til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank. Desuden er der stillet tilbagetrædelseserklæring overfor banken for Havnekanten A/S med 12.750 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.810 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 111.300 t.kr.

### 13 Nærtstående parter

#### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
de Linde Holding A/S	Århus	Erhvervsstyrelsen

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
de Linde Holding A/S	Århus