

Anelystparken Holding A/S

Anelystparken 16
8381 Tilst
CVR-nr. 26941644

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2019

Dirigent

Navn: Henrik Nebelong

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	8
Koncernens balance pr. 31.12.2018	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	17
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	23

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Anelystparken Holding A/S

Anelystparken 16

8381 Tilst

CVR-nr.: 26941644

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Henrik Nebelong

Bernd Georg Burkhard Baus

Mads Bilenberg Jørgensen

Direktion

Mads Bilenberg Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Anelystparken Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 15.05.2019

Direktion

Mads Bilenberg Jørgensen

Bestyrelse

Henrik Nebelong

Bernd Georg Burkhard Baus

Mads Bilenberg Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Anelystparken Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Anelystparken Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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.

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 for 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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, fortager 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.
- 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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.

Aarhus, den 15.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Vedel
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10052

Søren Alsen Lauridsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40040

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	152.277	144.183	128.401	127.858	126.357
Bruttoresultat	139.513	131.589	117.220	115.569	115.975
Driftsresultat	102.953	97.406	87.029	86.411	86.699
Resultat af finansielle poster	(26.321)	(21.262)	28.306	9.006	(9.427)
Årets resultat	60.046	57.095	90.855	73.913	58.704
Årets resultat ekskl. minoriteter	60.046	57.095	90.855	73.913	58.704
Samlede aktiver	1.376.389	1.168.412	1.121.762	920.061	915.787
Investeringer i materielle anlægsaktiver	136.006	264.694	152.851	13.511	1.922
Egenkapital	634.758	577.605	524.267	421.639	345.722
Egenkapital ekskl. minoriteter	634.758	577.605	524.267	421.639	345.722
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	91,6	91,3	91,3	90,4	91,8
Nettomargin (%)	39,4	39,6	70,8	57,8	46,5
Egenkapitalens forrentning (%)	9,9	10,4	19,2	19,3	18,5
Soliditetsgrad (%)	46,1	49,4	46,7	45,8	37,8

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med den gældende version af Den Danske Finansforenings "Anbefalinger & Nøgletal".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har som aktivitet at eje aktier i danske ejendomsselskaber, der udlejer byggevarehuse til BAUHAUS. Herudover ejer selskabet aktier i ejendomsselskabet Lambhagavegur fasteignafélag ehf., Island, der udlejer et byggevarehus til BAUHAUS, Island.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets udvikling har fulgt den forventede linje.

Selskabets ledelse forventer, at året 2019 vil udvise et resultat på niveau med 2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning		152.277	144.183
Andre eksterne omkostninger		<u>(12.764)</u>	<u>(12.594)</u>
Bruttoresultat		139.513	131.589
Af- og nedskrivninger	1	<u>(36.560)</u>	<u>(34.183)</u>
Driftsresultat		102.953	97.406
Andre finansielle indtægter	2	1.136	165
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(27.457)</u>	<u>(21.427)</u>
Resultat før skat		76.632	76.144
Skat af årets resultat	4	<u>(16.586)</u>	<u>(19.049)</u>
Årets resultat	5	<u>60.046</u>	<u>57.095</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.104.730	1.042.952
Materielle anlægsaktiver under udførelse		87.115	67.243
Materielle anlægsaktiver	6	1.191.845	1.110.195
Anlægsaktiver		1.191.845	1.110.195
Andre tilgodehavender		111.352	9.369
Tilgodehavende selskabsskat		8.718	1.432
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		98	0
Periodeafgrænsningsposter		43	0
Tilgodehavender		120.211	10.801
Likvide beholdninger		64.333	47.416
Omsætningsaktiver		184.544	58.217
Aktiver		1.376.389	1.168.412

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		624.758	567.605
Egenkapital		634.758	577.605
Udskudt skat	7	36.263	44.303
Hensatte forpligtelser		36.263	44.303
Gæld til realkreditinstitutter		151.685	164.687
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	46.820
Langfristede gældsforpligtelser	8	151.685	211.507
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	12.999	12.846
Bankgæld		173.649	153.746
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	12.901
Gæld til tilknyttede virksomheder		324.919	124.891
Skyldig selskabsskat		17.958	0
Anden gæld		24.158	30.613
Kortfristede gældsforpligtelser		553.683	334.997
Gældsforpligtelser		705.368	546.504
Passiver		1.376.389	1.168.412
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Transaktioner med nærtstående parter	11		
Koncernforhold	12		
Dattervirksomheder	13		

Koncernens egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	10.000	567.605	577.605
Valutakursreguleringer	0	(4.456)	(4.456)
Øvrige egenkapitalposter	0	1.563	1.563
Årets resultat	0	60.046	60.046
Egenkapital ultimo	10.000	624.758	634.758

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Driftsresultat		102.953	97.403
Af- og nedskrivninger		36.560	34.183
Ændringer i arbejdskapital	9	78.646	(2.207)
Pengestrømme vedrørende primær drift		218.159	129.379
Modtagne finansielle indtægter		45	165
Betalte finansielle omkostninger		(11.438)	(10.549)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(17.833)	(18.210)
Pengestrømme vedrørende drift		188.933	100.785
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(136.006)	(62.660)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(136.006)	(62.660)
Afdrag på lån mv.		(12.846)	(12.739)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		0	65
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(46.820)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(59.666)	(12.674)
Ændring i likvider		(6.739)	25.451
Likvider primo		(106.330)	(129.897)
Valutakursreguleringer af likvider		3.753	(1.884)
Likvider ultimo		(109.316)	(106.330)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		64.333	47.416
Kortfristet gæld til banker		(173.649)	(153.746)
Likvider ultimo		(109.316)	(106.330)

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	36.560	34.183
	36.560	34.183
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	45	165
Valutakursreguleringer	1.091	0
	1.136	165
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.281	5.334
Renteomkostninger i øvrigt	5.157	5.215
Valutakursreguleringer	16.019	10.878
	27.457	21.427
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	18.304	17.833
Ændring af udskudt skat	(1.190)	1.216
Regulering vedrørende tidligere år	(528)	0
	16.586	19.049
5. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	60.046	57.095
	60.046	57.095

Koncernens noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Materielle anlægsaktiver under udførelse t.kr.	
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.393.938	67.243	
Valutakursreguleringer	(19.422)	0	
Tilgange	116.134	19.872	
Afgange	(1.500)	0	
Kostpris ultimo	1.489.150	87.115	
Opskrivninger primo	7.413	0	
Opskrivninger ultimo	7.413	0	
Af- og nedskrivninger primo	(358.399)	0	
Valutakursreguleringer	3.126	0	
Årets afskrivninger	(36.560)	0	
Af- og nedskrivninger ultimo	(391.833)	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.104.730	87.115	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	
7. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	36.263	44.303	
	36.263	44.303	
Bevægelser i året			
Primo	44.303		
Indregnet i resultatopgørelsen	(1.190)		
Valutakursreguleringer	(1.227)		
Regulering vedrørende tidligere år	(5.623)		
Ultimo	36.263		
	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	12.999	12.846	151.685
	12.999	12.846	151.685

Koncernens noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
9. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(102.026)	3.998
Ændring i leverandørgæld mv.	180.672	(6.205)
	78.646	(2.207)

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpanterbreve på 139.000 t.kr. i koncernens ejendomme.

Til sikkerhed for realkreditlån er der tinglyst ejerpanterbreve på omkring 175.000 t.kr. i koncernens ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt skadesløsbreve på 114.500 t.kr. med sikkerhed i koncernens ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 730.806 t.kr.

11. Transaktioner med nærtstående parter

Med henvisning til Årsregnskabsloven §98 C, stk. 7 har selskabet i regnskabsåret ikke foretaget transaktioner med nærtstående parter, som ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Anelystparken Holding A/S, Anelystparken 16, Tilst.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Anelystparken Holding A/S, Anelystparken 16, Tilst.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
13. Dattervirk- somheder			
Mønten 4 A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Risingsvej, Odense A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Vægten A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Hovedvejen, Glostrup A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Anelystparken A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Gl. Vardevej, Gjersing A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Gl. Holstedsvej A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Stenhusvej A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Ege Spur A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Industrivej Roskilde A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Julius Andersens Vej, Valby A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Turbinevej, Gladsaxe A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Albuen, Kolding A/S	Aarhus	Selskab	100,0
Lambhagavegur fasteignafélag efh.	Island	Selskab	100,0
Dandyvej 9 A/S	Aarhus	Selskab	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(254)	(258)
Driftsresultat		(254)	(258)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		58.820	55.125
Andre finansielle indtægter	2	10.741	9.517
Andre finansielle omkostninger	3	(8.915)	(6.734)
Resultat før skat		60.392	57.650
Skat af årets resultat	4	(346)	(555)
Årets resultat	5	60.046	57.095

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		395.448	376.521
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		239.651	232.781
Finansielle anlægsaktiver	6	635.099	609.302
Anlægsaktiver		635.099	609.302
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		490.271	272.205
Andre tilgodehavender		1.033	0
Tilgodehavende selskabsskat		8.718	18.709
Tilgodehavender		500.022	290.914
Likvide beholdninger		4.020	799
Omsætningsaktiver		504.042	291.713
Aktiver		1.139.141	901.015

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		347.948	330.021
Overført overskud eller underskud		276.810	237.584
Egenkapital		634.758	577.605
Bankgæld		173.649	153.746
Gæld til tilknyttede virksomheder		329.184	169.408
Anden gæld		1.550	256
Kortfristede gældsforpligtelser		504.383	323.410
Gældsforpligtelser		504.383	323.410
Passiver		1.139.141	901.015
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Transaktioner med nærtstående parter	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	10.000	330.021	237.584	577.605
Valutakursreguleringer	0	(4.456)	0	(4.456)
Værdireguleringer	0	1.563	0	1.563
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(38.000)	38.000	0
Årets resultat	0	58.820	1.226	60.046
Egenkapital ultimo	10.000	347.948	276.810	634.758

Modervirksomhedens noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.741	9.517
	10.741	9.517
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.642	4.368
Renteomkostninger i øvrigt	2.182	2.279
Valutakursreguleringer	1.091	87
	8.915	6.734
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	346	555
	346	555
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	58.820	37.121
Overført resultat	1.226	19.974
	60.046	57.095

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder t.kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	46.500	232.781
Tilgange	1.000	6.870
Kostpris ultimo	47.500	239.651
Opskrivninger primo	330.021	0
Valutakursreguleringer	(4.456)	0
Andel af årets resultat	58.820	0
Udbytte	(38.000)	0
Andre reguleringer	1.563	0
Opskrivninger ultimo	347.948	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	395.448	239.651

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bauhaus Danmark A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med indkomståret 2017 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebreve på 139.000 t.kr. i datterselskabers ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt skadesløsbreve på 114.500 t.kr. med sikkerhed i datterselskabs-ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 156.000 t.kr.

8. Transaktioner med nærtstående parter

Med henvisning til Årsregnskabsloven §98 C, stk. 7 har selskabet i regnskabsåret ikke foretaget transaktioner med nærtstående parter, som ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Omfatter lejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse, forsikringer samt administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder og søstervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	33 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.