

**Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S**

**Klitvej 3, 6854 Henne**

---

**Årsrapport for**

**2017**

---

**CVR-nr. 27 61 61 35**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.



---

Finn Jæger Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	<b>Ledelsesberetning</b>
5	Selskabsoplysninger
6	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>
7	Anvendt regnskabspraksis
13	Resultatopgørelse
14	Balance
16	Noter

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Henne, den 23. maj 2018

**Direktion**



Finn Jæger Andersen

**Bestyrelse**



Finn Jæger Andersen

Jette Derdau Andersen



Michael Kvist



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Ethiske 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 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for 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 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 konklusioner 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 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Esbjerg, den 23. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33693

  
Aage Brink Thomsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10018

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S Klitvej 3 6854 Henne
	CVR-nr.: 27 61 61 35
	Stiftet: 24. februar 2004
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Finn Jæger Andersen Jette Derdau Andersen Michael Kvist
<b>Direktion</b>	Finn Jæger Andersen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Bankforbindelser</b>	Sparekassen for Nørre Nebel og Omegn, Bredgade 46, 6830 Nørre Nebel Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive udlejning og investering i fast ejendom samt investering efter direktionens skøn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.869 t.kr. mod 1.634 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 2.142 t.kr. mod 772 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Væsentlige fejl

Det er ved revisionen for regnskabsåret 2017 konstateret, at gældsforpligtelser primo og ultimo 2016 ikke er korrekt indregnet som følge af manglende indregning af markedsværdi af finansielle aftaler.

Fejlen vedrører regnskabsåret 2016 og er derfor korrigeret i sammenligningstallene for 2016 i øvrige finansielle omkostninger, udskudt skat, gældsforpligtelser og egenkapital.

Korrekt indregning af markedsværdi af finansielle aftaler har medført en korrektion af egenkapitalen primo 2016 på t.kr. -942. Gældsforpligtelser er pr. 31/12 2016 forøget med t.kr. 1.247 og udskudt skat primo 2016 er reduceret med t.kr. 265. Finansielle omkostninger er forøget med t.kr. 40, udskudt skat af årets resultat for 2016 er reduceret med t.kr. 9 og årets resultat efter skat er heraf reduceret med t.kr. 31.

Ovenstående korrektioner vedrørende 2016 har medført en samlet reduktion af egenkapitalen med t.kr. 939 pr. 31/12 2016 (fra t.kr. 8.158 til t.kr. 7.219).

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder drift af investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

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 reklame og administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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.

#### **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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed 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

---

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed 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, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives der til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.869.046</b>	<b>1.633.929</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.074.408	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-243.822	-108.814
Andre driftsomkostninger	-120.000	-115.439
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.579.632</b>	<b>1.409.676</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-40.405	-18.656
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	1.560
Andre finansielle indtægter	406.500	873
1 Øvrige finansielle omkostninger	-492.225	-439.371
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.453.502</b>	<b>954.082</b>
2 Skat af årets resultat	-311.082	-181.982
<b>Årets resultat</b>	<b>2.142.420</b>	<b>772.100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-815.081	-17.096
Udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Overføres til overført resultat	2.851.701	685.796
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.142.420</b>	<b>772.100</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	683.561	119.363
5	Investeringsjendomme	<u>26.948.400</u>	<u>20.027.337</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.631.961</u>	<u>20.146.700</u>
6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	940.461
7	Kapitalandel i associeret virksomhed	0	44.620
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>260.500</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.245.581</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.631.961</u></b>	<b><u>21.392.281</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	12.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>30.568</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.000</u>	<u>30.568</u>
	Likvide beholdninger	<u>16.563</u>	<u>133.119</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>28.563</u></b>	<b><u>163.687</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.660.524</u></b>	<b><u>21.555.968</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
9 Virksomhedskapital	500.000	500.000
10 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	815.081
11 Overført resultat	8.652.325	5.800.624
12 Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.258.125</b>	<b>7.219.105</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.366.000	2.038.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.366.000</b>	<b>2.038.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	13.049.072	9.374.403
Deposita	2.621	6.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.051.693	9.380.403
13 Gældsforpligtelser	849.136	643.772
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.844	30.549
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	542.697
Selskabsskat	0	114.202
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	21.802
Anden gæld	2.082.226	1.565.438
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.984.706	2.918.460
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.036.399</b>	<b>12.298.863</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.660.524</b>	<b>21.555.968</b>

**14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****15 Eventualposter**

**Noter**

	2017	2016
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	14.622	22.050
Andre finansielle omkostninger	477.603	417.321
	<b>492.225</b>	<b>439.371</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-16.918	135.982
Regulering af udskudt skat	328.000	46.000
	<b>311.082</b>	<b>181.982</b>
	31/12 2017	31/12 2016
<b>3. Goodwill</b>		
Kostpris primo	50.000	50.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-50.000	-50.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-50.000</b>	<b>-50.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.206.708	1.931.888
Tilgang i årets løb	1.120.000	666.500
Afgang i årets løb	-470.000	-1.391.680
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.856.708</b>	<b>1.206.708</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.087.345	-1.147.575
Årets af-/nedskrivninger	-85.802	-76.111
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	136.341
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.173.147</b>	<b>-1.087.345</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>683.561</b>	<b>119.363</b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	18.194.968	18.194.968
Tilgang i årets løb	<u>5.846.655</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>24.041.623</u></b>	<b><u>18.194.968</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	1.832.369	1.832.369
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.074.408</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>2.906.777</u></b>	<b><u>1.832.369</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>26.948.400</u></b>	<b><u>20.027.337</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En ændring af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.170 t.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Anskaffelsessum, primo primo	130.000	130.000
Afgang i årets løb	-130.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>130.000</b>
Opskrivninger primo primo	810.461	829.117
Årets resultat	-40.405	-18.656
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-770.056	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>810.461</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>940.461</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Cafe og Restaurant Strandgaarden ApS	Varde	100 %
<b>7. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Anskaffelsessum, primo primo	40.000	40.000
Afgang i årets løb	-40.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>
Opskrivning primo primo	4.620	3.060
Årets resultat	0	1.560
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-4.620	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.620</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>44.620</b>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Feriepartnerkomplementar Henne ApS	Varde	50 %

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>8. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	260.500	260.500
Afgang i årets løb	<u>-260.500</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>260.500</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b><u>0</u></b>	 <b><u>260.500</u></b>
 <b>9. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<p>Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
 <b>10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	815.081	832.177
Resultatandel	<u>-815.081</u>	<u>-17.096</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>815.081</u></b>
 <b>11. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	5.800.624	6.056.428
Årets overførte overskud eller underskud	2.851.701	685.796
Regulering, overført resultat primo	<u>0</u>	<u>-941.600</u>
	<b><u>8.652.325</u></b>	<b><u>5.800.624</u></b>
 <b>12. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	103.400	101.200
Udloddet udbytte	<u>-103.400</u>	<u>-101.200</u>
Udbytte for regnskabsåret	<u>105.800</u>	<u>103.400</u>
	<b><u>105.800</u></b>	<b><u>103.400</u></b>

## Noter

---

### 13. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	849.136	9.652.528	13.898.208	10.018.175
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.621</u>	<u>6.000</u>
	<b><u>849.136</u></b>	<b><u>9.652.528</u></b>	<b><u>13.900.829</u></b>	<b><u>10.024.175</u></b>

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.898 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 26.948 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 5.000 t.kr. til sikkerhed og datterselskabets bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 15. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.