

Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S

Dalgasgade 21, 1.
7400 Herning
CVR-nr. 28661347

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.03.2019

Dirigent

Navn: Kurt Poulsen

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	16
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	19
Modervirksomhedens noter	20
Anvendt regnskabspraksis	22

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S
Dalgasgade 21, 1.
7400 Herning

CVR-nr.: 28661347
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Gitte Poulsen, formand
Kurt Poulsen
Peter Michael Thoustrup Poulsen
Susanne Poulsen

Direktion

Peter Christophersen
Bo Boulund Knudsen

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 Ejendomsselskabet af 29.06.2006 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.

Herning, den 28.03.2019

Direktion

Peter Christophersen

Bo Boulund Knudsen

Bestyrelse

Gitte Poulsen
formand

Kurt Poulsen

Peter Michael Thoustrup Poulsen

Susanne Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 29.06.2006 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 28.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Kasper Vestergaard Jessen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42784

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	26.781	27.274	30.233	28.144	65.106
Driftsresultat	17.505	19.465	20.571	22.083	32.134
Resultat af finansielle poster	(6.017)	(7.493)	(6.638)	(7.950)	(12.236)
Årets resultat	9.019	9.369	10.865	11.184	14.650
Samlede aktiver	357.102	375.684	401.013	364.213	391.176
Investeringer i materielle anlægsaktiver	32	15.634	46.636	25.519	7.401
Egenkapital inkl. minoriteter	101.032	92.028	82.983	72.125	60.757
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	9,3	10,7	14,0	16,8	27,1
Soliditetsgrad (%)	28,3	24,5	20,7	19,8	15,5

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

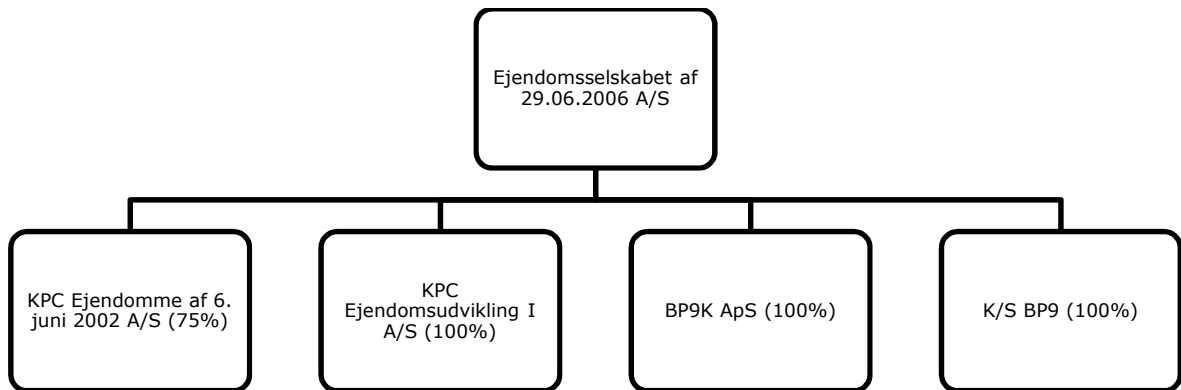
Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykkes
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens væsentligste aktiviteter er køb, salg samt udvikling af fast ejendom.

Koncernen sammensætter sig af følgende selskaber:



Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen og moderselskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

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 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Bruttofortjeneste		26.781.351	27.273.571
Personaleomkostninger	1	(300.000)	(300.000)
Af- og nedskrivninger	2	(8.976.727)	(7.508.806)
Driftsresultat		17.504.624	19.464.765
Andre finansielle indtægter		3.783	42.459
Andre finansielle omkostninger		(6.020.831)	(7.535.700)
Resultat før skat		11.487.576	11.971.524
Skat af årets resultat	3	(2.468.803)	(2.602.774)
Årets resultat		9.018.773	9.368.750
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.461.628	6.700.209
Minoritetsinteressers andel af resultatet		2.557.145	2.668.541
		9.018.773	9.368.750

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Grunde og bygninger		349.225.324	365.651.719
Materielle anlægsaktiver	4	349.225.324	365.651.719
Anlægsaktiver		349.225.324	365.651.719
Andre tilgodehavender		1.374.331	2.680.517
Tilgodehavende selskabsskat		154.872	768.018
Tilgodehavender		1.529.203	3.448.535
Likvide beholdninger		6.347.404	6.584.075
Omsætningsaktiver		7.876.607	10.032.610
Aktiver		357.101.931	375.684.329

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Overført overskud eller underskud		66.384.854	59.934.455
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		81.384.854	74.934.455
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		19.647.143	17.093.738
Egenkapital		101.031.997	92.028.193
Udskudt skat		20.228.948	19.271.985
Hensatte forpligtelser		20.228.948	19.271.985
Gæld til realkreditinstitutter		171.114.649	184.171.990
Bankgæld		8.619.924	9.801.181
Deposita		27.180.689	26.947.825
Langfristede gældsforpligtelser	5	206.915.262	220.920.996
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	14.520.704	20.616.283
Bankgæld		9.580.887	3.737.081
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	13.279.931
Deposita		0	167.707
Leverandører af varer og tjenesteydelser		186.125	4.684.153
Anden gæld		4.638.008	978.000
Kortfristede gældsforpligtelser		28.925.724	43.463.155
Gældsforpligtelser		235.840.986	264.384.151
Passiver		357.101.931	375.684.329
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Dattervirksomheder	10		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	15.000.000	59.934.455	17.093.738	92.028.193
Værdireguleringer	0	(11.229)	(3.740)	(14.969)
Årets resultat	0	6.461.628	2.557.145	9.018.773
Egenkapital ultimo	15.000.000	66.384.854	19.647.143	101.031.997

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Driftsresultat		17.504.624	19.464.765
Af- og nedskrivninger		8.976.727	7.508.806
Ændringer i arbejdskapital	6	300.459	(884.327)
Pengestrømme vedrørende primær drift		26.781.810	26.089.244
Modtagne finansielle indtægter		3.783	42.459
Betalte finansielle omkostninger		(6.020.831)	(7.535.700)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(885.724)	(2.340.264)
Pengestrømme vedrørende drift		19.879.038	16.255.739
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(31.690)	(15.633.926)
Salg af materielle anlægsaktiver		7.481.358	39.097.725
Pengestrømme vedrørende investeringer		7.449.668	23.463.799
Optagelse og (afdrag) på lån, netto		(27.565.377)	(34.523.097)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(27.565.377)	(34.523.097)
Ændring i likvider		(236.671)	5.196.441
Likvider primo		6.584.075	1.387.634
Likvider ultimo		6.347.404	6.584.075

Koncernens noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	300.000	300.000
	300.000	300.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2018 kr.	2017 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	7.647.658	7.909.475
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.554.087	1.408.684
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(225.018)	(1.809.353)
	8.976.727	7.508.806
	2018 kr.	2017 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.275.128	1.795.338
Ændring af udskudt skat	1.193.691	807.453
Regulering vedrørende tidligere år	(16)	(17)
	2.468.803	2.602.774
		Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		472.077.519
Tilgange		31.690
Afgange		(8.664.247)
Kostpris ultimo		463.444.962
Af- og nedskrivninger primo		(106.425.800)
Årets nedskrivninger		(1.554.087)
Årets afskrivninger		(7.647.658)
Tilbageførsel ved afgang		1.407.907
Af- og nedskrivninger ultimo		(114.219.638)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		349.225.324

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	13.370.903	13.147.785	171.114.649	113.764.774
Bankgæld	1.149.801	7.468.498	8.619.924	3.795.110
Deposita	0	0	27.180.689	265.302
	14.520.704	20.616.283	206.915.262	117.825.186

I gæld til realkreditinstitutter indgår en negativ dagsværdi af renteswaps på 1.836 t.kr.

Renteswaps er indgået til sikring af variable realkreditlån til fast forrentede realkreditlån. De samlede renteswaps kan specificeres i følgende:

Renteswap med restgæld på 21.936 t.kr., der sikrer en fast rente på 1,07 % med en løbetid på 9 år.

Renteswap med restgæld på 9.994 t.kr., der sikrer en fast rente på 0,8 % med en løbetid på 9 år.

Renteswap med restgæld på 12.436 t.kr., der sikrer en fast rente på 2,42 % med en løbetid på 3 år.

Differencerente i henhold til renteswaps afregnes månedsvis.

	2018 kr.	2017 kr.
6. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	1.306.186	384.457
Ændring i leverandørgæld mv.	(1.005.727)	(1.268.784)
	300.459	(884.327)
	2018 kr.	2017 kr.
7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	327.000	325.000

8. Eventualforpligtelser

Ingen.

Koncernens noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er sikret med pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 349.225.324 kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
10. Dattervirk- somheder			
KPC Ejendomsudvikling I A/S	Herning	A/S	100,0
K/S BP9	Herning	K/S	100,0
BP9K ApS	Herning	ApS	100,0
KPC Ejendomme af 6. juni 2002 A/S	Herning	A/S	75,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Bruttofortjeneste		327.557	301.450
Personaleomkostninger	1	(300.000)	(300.000)
Driftsresultat		27.557	1.450
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.117.752	6.371.771
Andre finansielle indtægter	2	517.132	700.388
Andre finansielle omkostninger	3	(20.913)	(200.800)
Resultat før skat		6.641.528	6.872.809
Skat af årets resultat	4	(179.900)	(172.600)
Årets resultat		6.461.628	6.700.209
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.766.861	6.371.771
Overført resultat		1.694.767	328.438
		6.461.628	6.700.209

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		66.495.292	61.864.658
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.000.000	13.000.000
Finansielle anlægsaktiver	5	77.495.292	74.864.658
Anlægsaktiver		77.495.292	74.864.658
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		820.306	1.912.368
Udskudt skat		689.000	677.000
Tilgodehavende selskabsskat		154.872	768.018
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.267.163	251.395
Tilgodehavender		2.931.341	3.608.781
Likvide beholdninger		1.487.037	1.239.701
Omsætningsaktiver		4.418.378	4.848.482
Aktiver		81.913.670	79.713.140

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		55.725.376	50.969.742
Overført overskud eller underskud		10.659.478	8.964.711
Egenkapital		81.384.854	74.934.453
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.997.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.500	292.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.171.367
Skyldige sambeskatningsbidrag		183.935	1.072.613
Anden gæld		238.381	244.607
Kortfristede gældsforpligtelser		528.816	4.778.687
Gældsforpligtelser		528.816	4.778.687
Passiver		81.913.670	79.713.140
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	15.000.000	50.969.742	8.964.711	74.934.453
Værdireguleringer	0	(11.227)	0	(11.227)
Årets resultat	0	4.766.861	1.694.767	6.461.628
Egenkapital ultimo	15.000.000	55.725.376	10.659.478	81.384.854

Modervirksomhedens noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	300.000	300.000
	300.000	300.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2018 kr.	2017 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	516.364	700.388
Renteindtægter i øvrigt	768	0
	517.132	700.388
	2018 kr.	2017 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	59.309
Renteomkostninger i øvrigt	18.413	132.391
Øvrige finansielle omkostninger	2.500	9.100
	20.913	200.800
	2018 kr.	2017 kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	191.900	185.200
Ændring af udskudt skat	(12.000)	(12.600)
	179.900	172.600

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virks- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virks- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	10.894.916	13.000.000
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(125.000)	0
Afgange	0	(2.000.000)
Kostpris ultimo	10.769.916	11.000.000
Opskrivninger primo	50.969.742	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(1.111.690)	0
Egenkapitalreguleringer	(11.227)	0
Andel af årets resultat	5.878.551	0
Opskrivninger ultimo	55.725.376	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.495.292	11.000.000

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter.

Gælden, der kautioneres for, udgør 182.670.526 kr. pr. 31.12.2018.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i en dattervirksomhed.

Bankgælden, der kautioneres for, udgør 15.969.585 kr. pr. 31.12.2018.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

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. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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%. Minoritetsinteressernes holdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsperiodens udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og 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 og anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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. 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

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 modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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 selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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 materielle anlægsaktiver.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.