

Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *3/4 2018*

Dirigent



Navn:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	8
Koncernens balance pr. 31.12.2017	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 28661347

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

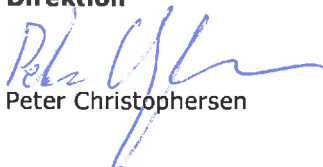
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Herning, den 02.03.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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 02.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556


Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176


Kasper Vestergaard Jessen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42784

Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	27.274	30.233	28.144	65.106	30.152
Driftsresultat	19.465	20.571	22.083	32.134	22.786
Resultat af finansielle poster	(7.493)	(6.638)	(7.950)	(12.236)	(14.023)
Årets resultat	9.369	10.865	11.184	14.650	8.380
Samlede aktiver	375.684	401.013	364.213	391.176	379.017
Investeringer i materielle anlægsaktiver	15.634	46.636	25.519	7.401	0
Egenkapital inkl. minoriteter	92.028	82.983	72.125	60.757	47.302
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	10,7	14,0	16,8	27,1	19,8
Soliditetsgrad (%)	24,5	20,7	19,8	15,5	12,5

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

Nøgletal

Beregningsformel

Nøgletal udtrykker

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 (%)

$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

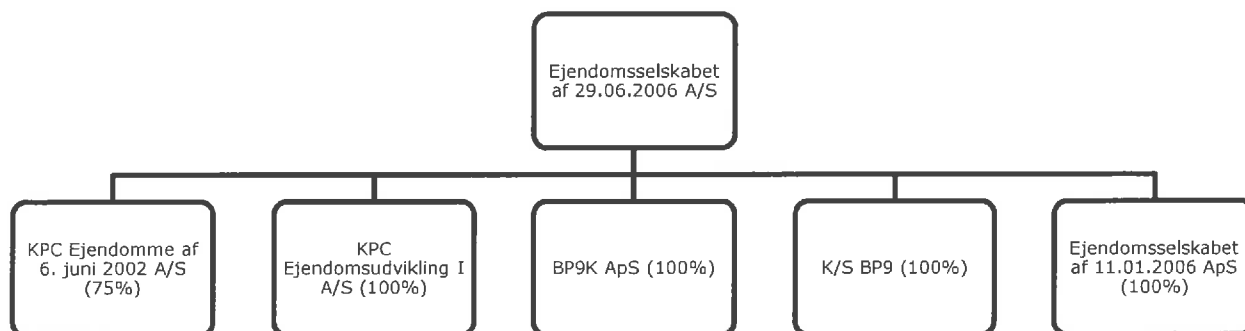
Virksomhedens finansielle styrke.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Bruttofortjeneste		27.273.571	30.232.662
Personaleomkostninger	1	(300.000)	(300.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(7.508.806)</u>	<u>(9.361.963)</u>
Driftsresultat		19.464.765	20.570.699
Andre finansielle indtægter		42.459	2.953
Andre finansielle omkostninger		<u>(7.535.700)</u>	<u>(6.641.154)</u>
Resultat før skat		11.971.524	13.932.498
Skat af årets resultat	3	<u>(2.602.774)</u>	<u>(3.067.692)</u>
Årets resultat		9.368.750	10.864.806
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.700.209	8.091.231
Minoritetsinteressers andel af resultatet		<u>2.668.541</u>	<u>2.773.575</u>
		9.368.750	10.864.806

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Grunde og bygninger		365.651.719	396.624.306
Materielle anlægsaktiver	4	<u>365.651.719</u>	<u>396.624.306</u>
Anlægsaktiver		<u>365.651.719</u>	<u>396.624.306</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	919.908
Andre tilgodehavender		2.680.517	2.080.804
Tilgodehavende selskabsskat		768.018	0
Tilgodehavender		<u>3.448.535</u>	<u>3.000.712</u>
Likvide beholdninger		<u>6.584.075</u>	<u>1.387.634</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.032.610</u>	<u>4.388.346</u>
Aktiver		<u>375.684.329</u>	<u>401.012.652</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Overført overskud eller underskud		59.934.455	53.476.614
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		74.934.455	68.476.614
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		17.093.738	14.505.986
Egenkapital		92.028.193	82.982.600
Udskudt skat		19.271.985	18.263.058
Hensatte forpligtelser		19.271.985	18.263.058
Gæld til realkreditinstitutter		184.171.990	203.084.569
Bankgæld		9.801.181	17.264.679
Deposita		26.947.825	27.173.106
Langfristede gældsforpligtelser	5	220.920.996	247.522.354
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	20.616.283	17.839.755
Bankgæld		3.737.081	4.900.949
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		13.279.931	22.405.291
Deposita		167.707	126.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.684.153	794.299
Anden gæld		978.000	6.177.550
Kortfristede gældsforpligtelser		43.463.155	52.244.640
Gældsforpligtelser		264.384.151	299.766.994
Passiver		375.684.329	401.012.652
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapita l kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapita l tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	15.000.000	53.476.614	14.505.986	82.982.600
Værdireguleringe r	0	(242.368)	(80.789)	(323.157)
Årets resultat	0	6.700.209	2.668.541	9.368.750
Egenkapital ultimo	15.000.000	59.934.455	17.093.738	92.028.193

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Driftsresultat		19.464.765	20.570.699
Af- og nedskrivninger		7.508.806	9.361.963
Ændringer i arbejdskapital	6	(884.327)	(10.340.468)
Pengestrømme vedrørende primær drift		26.089.244	19.592.194
Modtagne finansielle indtægter		42.459	2.953
Betalte finansielle omkostninger		(7.535.700)	(6.641.154)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(2.340.264)	0
Pengestrømme vedrørende drift		16.255.739	12.953.993
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(15.633.926)	(46.635.538)
Salg af materielle anlægsaktiver		39.097.725	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		23.463.799	(46.635.538)
Optagelse og (afdrag) på lån, netto		(34.523.097)	32.996.120
Pengestrømme vedrørende finansiering		(34.523.097)	32.996.120
Ændring i likvider		5.196.441	(685.425)
Likvider primo		1.387.634	2.073.059
Likvider ultimo		6.584.075	1.387.634

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	300.000	300.000
	300.000	300.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2017 kr.	2016 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	7.909.475	7.361.963
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.408.684	2.000.000
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(1.809.353)	0
	7.508.806	9.361.963
	2017 kr.	2016 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.795.338	(66.000)
Ændring af udskudt skat	807.453	3.133.227
Regulering vedrørende tidligere år	(17)	465
	2.602.774	3.067.692
		Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		499.087.137
Tilgange		15.633.926
Afgange		(42.643.544)
Kostpris ultimo		472.077.519
Af- og nedskrivninger primo		(102.462.831)
Årets nedskrivninger		(1.408.684)
Årets afskrivninger		(7.909.475)
Tilbageførsel ved afgang		5.355.190
Af- og nedskrivninger ultimo		(106.425.800)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		365.651.719

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	13.147.785	12.584.205	184.171.990	127.720.128
Bankgæld	7.468.498	5.255.550	9.801.181	5.750.000
Deposita	0	0	26.947.825	0
	20.616.283	17.839.755	220.920.996	133.470.128

I gæld til realkreditinstitutter indgår en negativ dagsværdi af renteswaps på 1.808 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 23.113 t.kr., der sikrer en fast rente på 1,07 % med en løbetid på 10 år.

Renteswap med restgæld på 11.147 t.kr., der sikrer en fast rente på 0,8 % med en løbetid på 10 år.

Renteswap med restgæld på 13.196 t.kr., der sikrer en fast rente på 2,42 % med en løbetid på 4 år.

Differencerente i henhold til renteswaps afregnes månedsvis.

	2017 kr.	2016 kr.
6. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	384.457	(211.533)
Ændring i leverandørgæld mv.	(1.268.784)	(10.128.935)
	(884.327)	(10.340.468)

	2017 kr.	2016 kr.
7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	325.000	323.000

8. Eventualforpligtelser

Ingen.

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 365.960.517 kr.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Bruttofortjeneste		301.450	606.447
Personaleomkostninger	1	(300.000)	(300.000)
Driftsresultat		1.450	306.447
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.371.771	7.480.693
Andre finansielle indtægter	2	700.388	825.017
Andre finansielle omkostninger	3	(200.800)	(317.181)
Resultat før skat		6.872.809	8.294.976
Skat af årets resultat	4	(172.600)	(203.745)
Årets resultat		6.700.209	8.091.231
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.371.771	7.480.693
Overført resultat		328.438	610.538
		6.700.209	8.091.231

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		61.864.658	55.735.255
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.000.000	17.000.000
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>74.864.658</u>	<u>72.735.255</u>
Anlægsaktiver		<u>74.864.658</u>	<u>72.735.255</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.912.368	3.602.620
Udskudt skat		677.000	664.400
Tilgodehavende selskabsskat		768.018	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		251.395	0
Tilgodehavender		<u>3.608.781</u>	<u>4.267.020</u>
Likvide beholdninger		<u>1.239.701</u>	<u>46.643</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.848.482</u>	<u>4.313.663</u>
Aktiver		<u>79.713.140</u>	<u>77.048.918</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		50.969.742	44.840.339
Overført overskud eller underskud		8.964.711	8.636.273
Egenkapital		<u>74.934.453</u>	<u>68.476.612</u>
Bankgæld		0	1.992.500
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>1.992.500</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.997.500	4.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		292.600	38.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.171.367	1.724.921
Skyldig selskabsskat		0	216.385
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.072.613	0
Anden gæld		244.607	600.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.778.687</u>	<u>6.579.806</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.778.687</u>	<u>8.572.306</u>
Passiver		<u>79.713.140</u>	<u>77.048.918</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapita l kr.	Reserve for netto- opskrivnin g efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	15.000.000	44.840.339	8.636.273	68.476.612
Værdireguleringe r	0	(242.368)	0	(242.368)
Årets resultat	0	6.371.771	328.438	6.700.209
Egenkapital ultimo	15.000.000	50.969.742	8.964.711	74.934.453

Modervirksomhedens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	300.000	300.000
	300.000	300.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2017 kr.	2016 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	700.388	825.017
	700.388	825.017
	2017 kr.	2016 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	59.309	60.123
Renteomkostninger i øvrigt	132.391	252.058
Øvrige finansielle omkostninger	9.100	5.000
	200.800	317.181
	2017 kr.	2016 kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	185.200	216.385
Ændring af udskudt skat	(12.600)	(12.640)
	172.600	203.745

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	10.894.916	17.000.000
Afgange	0	(4.000.000)
Kostpris ultimo	10.894.916	13.000.000
Opskrivninger primo	44.840.339	0
Egenkapitalreguleringer	(242.368)	0
Andel af årets resultat	6.371.771	0
Opskrivninger ultimo	50.969.742	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	61.864.658	13.000.000

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 195.546.865 kr. pr. 31.12.2017.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i en dattervirksomhed.

Bankgælden, der kautioneres for, udgør 14.553.042 kr. pr. 31.12.2017.

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.

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 forholdsmæssige 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

Leasingydelse 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 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.