

**HL Investment ApS  
Spedalsø 45  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 29 41 98 76**

---

**Årsrapport for 2018**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 10/6 19



---

Lisbeth Kirkegaard  
dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	14
Balance pr. 31. december 2018	15
Noter til årsrapporten	17

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HL Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

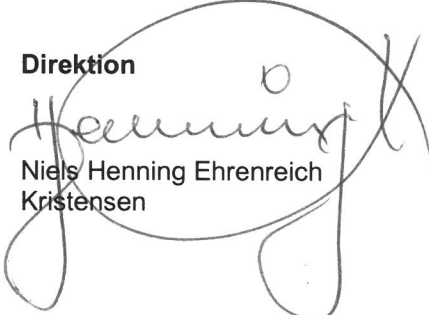
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18/6 19

**Direktion**



Niels Henning Ehrenreich  
Kristensen



Lisbeth Katharina Stenfeldt  
Kirkegaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til ledelsen i HL Investment ApS*

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for HL Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

##### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

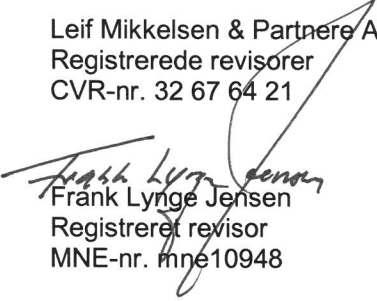
### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til ledelsen

Selskabet har pr. 31. december 2018 et tilgodehavende på 61 t.kr. hos ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Horsens, den 18/6 19

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

  
Frank Lyng Jensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne10948

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

HL Investment ApS  
Spedalsø 45  
8700 Horsens

Telefon: 6116 4816

CVR-nr.: 29 41 98 76

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Horsens

**Direktion**

Niels Henning Ehrenreich Kristensen  
Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard

**Revision**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive handels-, ejendoms- og investeringsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. For en nærmere beskrivelse henvises til note 1.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 246.309, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.053.684.

Ledelsen har i indeværende år værdireguleret selskabets investeringsejendomme til en forventet forsigtig og forsvarlig dagsværdi ud fra et forventet afkast på 5,75 %. Enkelte ejendomme er indregnet til et lavere afkast på 5,75 %, som følge af særlige individuelle forhold.

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HL Investment ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Dagsværdien, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber ved sædvanlig markedsføring og rimelig tid til forhandling på balancedagen. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregningen af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er i år anvendt en forrentesprocent på gennemsnitlig 5,75 %.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for HL Investment ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>403.096</b>	<b>438.735</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-241.772</u>	<u>-676.748</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>161.324</b>	<b>-238.013</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-583.706</u>	<u>-714.791</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-422.382</b>	<b>-952.804</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		463.243	1.193
Finansielle indtægter	3	104	50.261
Finansielle omkostninger	4	<u>-508.254</u>	<u>-1.181.980</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-467.289</b>	<b>-2.083.330</b>
Skat af årets resultat	5	<u>220.980</u>	<u>393.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-246.309</u></b>	<b><u>-1.690.330</u></b>
Overført resultat		<u>-246.309</u>	<u>-1.690.330</u>
		<b><u>-246.309</u></b>	<b><u>-1.690.330</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	18.533.999	20.881.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>18.533.999</u></b>	<b><u>20.881.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	<u>825.816</u>	<u>362.573</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>825.816</u></b>	<b><u>362.573</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>19.359.815</u></b>	<b><u>21.243.573</u></b>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>80.361</u>	<u>78.700</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>80.361</u></b>	<b><u>78.700</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.850	181.918
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		52.123	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.600	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9	61.033	0
Selskabsskat		4.000	4.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>124.817</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>280.423</u></b>	<b><u>185.918</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>10.432</u></b>	<b><u>212.388</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>371.216</u></b>	<b><u>477.006</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>19.731.031</u></b>	<b><u>21.720.579</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.057.259	1.057.259
Overført resultat		-3.575	242.734
<b>Egenkapital</b>	10	<b>1.053.684</b>	<b>1.299.993</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	497.000	746.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>497.000</b>	<b>746.000</b>
Banker		3.119.560	3.124.203
Gæld til realkreditinstitutter		9.080.671	10.885.046
Anden gæld		160.011	199.694
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>12.360.242</b>	<b>14.208.943</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	541.893	486.560
Banker		809	176.509
Leverandører af varer og tjenesteydelser		177.252	164.233
Gæld til tilknyttede virksomheder		659.964	274.338
Gæld til associerede virksomheder		2.965.013	2.941.513
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	31.275
Skyldigt sambeskatningsbidrag		158.792	0
Anden gæld		1.315.020	1.391.215
Periodeafgrænsningsposter		1.362	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.820.105</b>	<b>5.465.643</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.180.347</b>	<b>19.674.586</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.731.031</b>	<b>21.720.579</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		



## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra

- :- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i de enkelte ejendomsforhold

I 2018 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,75 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternativer anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Enkelte ejendomme er indregnet til et lavere afkast som følge af individuelle forhold.

	2018 <small>kr.</small>	2017 <small>kr.</small>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	177.225	560.285
Pensioner	50.100	68.400
Andre omkostninger til social sikring	12.143	23.281
Andre personaleomkostninger	2.304	24.782
	<b>241.772</b>	<b>676.748</b>
	<b>241.772</b>	<b>676.748</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	104	50.261
	<b>104</b>	<b>50.261</b>
	<b>104</b>	<b>50.261</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.600	2.800
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	29.000	3.300
Andre finansielle omkostninger	474.654	1.175.880
	<b>508.254</b>	<b>1.181.980</b>
	<b>508.254</b>	<b>1.181.980</b>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	33.975	0
Årets udskudte skat	-254.955	-393.000
	<u>-220.980</u>	<u>-393.000</u>
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>17.057.210</u>
Kostpris 1. januar 2018		17.057.210
Tilgang i årets løb		195.027
Afgang i årets løb		-1.398.624
		<u>15.853.613</u>
Kostpris 31. december 2018		15.853.613
		<u>3.823.789</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		3.823.789
Årets tilbageførte værdireguleringer		-1.143.403
		<u>2.680.386</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		2.680.386
		<u>18.533.999</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b>18.533.999</b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>52.499</u>
Kostpris 1. januar 2018		52.499
Kostpris 31. december 2018		52.499
		<u>52.499</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		52.499
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		52.499
		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b>0</b>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	184.761	184.761
Kostpris 31. december 2018	184.761	184.761
Værdireguleringer 1. januar 2018	177.812	176.619
Årets resultat	463.243	1.193
Værdireguleringer 31. december 2018	641.055	177.812
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>825.816</b>	<b>362.573</b>
<b>9 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	61.033	0

Selskabet har på statusdagen et tilgodehavende hos ledelsen. Der er beregnet rente efter selskabslovens regler.

### 10 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.057.259	242.734	1.299.993
Årets resultat	0	-246.309	-246.309
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>1.057.259</b>	<b>-3.575</b>	<b>1.053.684</b>

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>11 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	746.000	1.139.000
Hensat i året	-249.000	-393.000
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b>497.000</b>	<b>746.000</b>
Materielle anlægsaktiver	642.000	887.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-77.000	-44.000
Andre tilgodehavender	-14.000	-14.000
Låneomkostninger	-54.000	-54.000
Skattemæssigt underskud	0	-29.000
	<b>497.000</b>	<b>746.000</b>

**12 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	3.124.203	3.119.560	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	11.332.706	9.582.881	502.210	7.187.165
Anden gæld	238.594	199.694	39.683	0
	<b>14.695.503</b>	<b>12.902.135</b>	<b>541.893</b>	<b>7.187.165</b>

**13 Eventualposter mv.**

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

**14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.583, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 18.534.

Selskabet har til sikkerhed for pengeinstitutter udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.300 i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har kationeret for datterselskabernes engagement med kreditinstitutter.