

Th. Falk-Rønne A/S

Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr. 29 69 06 42

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. juni 2018

Philip Falk-Rønne
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Th. Falk-Rønne A/S.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 8. juni 2018

Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne

Bestyrelse

Thomas Hénin Falk-Rønne

Philip Hénin Falk-Rønne

Thierry Denis Mogens Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Th. Falk-Rønne A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Th. Falk-Rønne A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


Den uafhængige revisors erklæringer

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

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

Hellerup, den 8. juni 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet

Th. Falk-Rønne A/S
Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 29 69 06 42

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Klampenborg

Bestyrelse

Thomas Hénin Falk-Rønne
Philip Hénin Falk-Rønne
Thierry Denis Mogens Jacobsen

Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne

Revisor

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er servicevirksomhed, investering i kapitalandele, udlån og hermed beslægtet virksomhed.

Koncernen har to overordnede forretningsområder henholdsvis drift af en anlægsportefølje af investeringsejendomme samt projektudvikling af fast ejendom.

Anlægsejendomme ejes typisk af koncernen som hovedaktionær, hvor udviklingsporteføljen typisk ejes i samarbejde med eksterne investorer og hvor koncernen modtager ejerandel, mod at være den drivende kraft.

Koncernens finansieringsstrategi for investeringsporteføljen er en konservativ belåning af ejendommene med varigheder, der afspejler investeringshorisonten på den enkelte ejendom.

Udviklingsejendomme er altid købt med aftale om finansiering af det fulde projekt til aflevering og med en indbetalt egenkapital der sikrer at projektet kan gennemføres.

Vurdering af datterselskaber og associerede selskaber samt udskudt skat

Datter- og associerede virksomheder er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Datter- og associerede virksomheders årsrapporter indeholder kapitalandele, som ejer investeringsejendomme. Investeringssejendommene er optaget til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ledelsen forventer at koncernes udskudte skatteaktiver kan anvendes indenfor 3-5 år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 19.866.040, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 72.399.542.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Koncernen har fortsat ikke i 2017 afgivet kautioner fra moderselskabet vedrørende udviklingsprojekter.

Koncernen har i 2017, gennemført frasalg af udviklingsejendomme og finder årets resultat tilfredsstillende.

Der er i 2018 frasolgt flere anlægsejendomme i koncernen og forventer ligeledes et positivt resultat for 2018

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 Th. Falk-Rønne A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er tjensteydelser der regnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede- og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttotab		-1.568.723	2.597
Personaleomkostninger	1	-2.042	-329
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-84.593	-32
Tab eventualforpligtelse		0	-5.149
Andre driftsomkostninger		0	-126
Resultat før finansielle poster		-1.655.358	-3.039
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.686.723	6.170
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.573.721	9.046
Finansielle indtægter	2	527.142	285
Finansielle omkostninger	3	-698.015	-2.342
Resultat før skat		19.434.213	10.120
Skat af årets resultat	4	431.827	-335
Årets resultat		<u>19.866.040</u>	<u>9.785</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		5.000.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		12.519.226	9.950
Overført resultat		2.346.814	-1.165
		<u>19.866.040</u>	<u>9.785</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		511.754	202
Materielle anlægsaktiver	5	511.754	202
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	42.936.480	38.529
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	17.468.250	14.247
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		4.086.483	4.715
Tilgodehavender i associerede virksomheder		2.079.312	3.738
Andre tilgodehavender		2.025.106	983
Deposita		80.000	80
Finansielle anlægsaktiver		68.675.631	62.292
Anlægsaktiver i alt		69.187.385	62.494
Andre tilgodehavender		2.056.295	0
Udskudt skatteaktiv		452.404	29
Tilgodehavender		2.508.699	29
Likvide beholdninger		11.322.674	5.927
Omsætningsaktiver i alt		13.831.373	5.956
Aktiver i alt		83.018.758	68.450

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	560
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		48.151.974	9.950
Overført resultat		18.747.568	42.303
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>5.000.000</u>	<u>1.000</u>
Egenkapital	8	<u>72.399.542</u>	<u>53.813</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.301.796	6.195
Gæld til associerede virksomheder		334.656	0
Anden gæld		703.030	2.324
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>0</u>	<u>553</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>10.339.482</u>	<u>9.072</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.603	165
Anden gæld		<u>133.131</u>	<u>5.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>279.734</u>	<u>5.565</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.619.216</u>	<u>14.637</u>
Passiver i alt		<u>83.018.758</u>	<u>68.450</u>
Vurdering af datterselskaber og associerede selskaber samt udskudt skat	10		
Eventualposter m.v.	11		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	0	325
Andre omkostninger til social sikring	0	2
Andre personaleomkostninger	<u>2.042</u>	<u>2</u>
	<u>2.042</u>	<u>329</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	91.222	168
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	71
Andre finansielle indtægter	<u>435.920</u>	<u>46</u>
	<u>527.142</u>	<u>285</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	199.460	241
Andre finansielle omkostninger	<u>498.555</u>	<u>2.101</u>
	<u>698.015</u>	<u>2.342</u>
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-431.827	425
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-90</u>
	<u>-431.827</u>	<u>335</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	344.161
Tilgang i årets løb	<u>394.058</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>738.219</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	141.871
Årets nedskrivninger	<u>84.594</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>226.465</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>511.754</u></u>

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2017	11.871.518	7.077
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>4.794</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>11.871.518</u>	<u>11.871</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	26.658.137	18.526
Årets resultat	12.686.723	6.170
Udbytte modtaget	-8.000.000	-5.751
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>-279.898</u>	<u>7.713</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>31.064.962</u>	<u>26.658</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>42.936.480</u></u>	<u><u>38.529</u></u>

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2017	381.238	1.551
Tilgang i årets løb	0	80
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.250</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>381.238</u>	<u>381</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)		
Værdireguleringer 1. januar 2017	13.866.041	12.242
Årets afgang	0	-1.900
Årets resultat	3.220.971	3.780
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>0</u>	<u>-256</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>17.087.012</u>	<u>13.866</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>17.468.250</u></u>	<u><u>14.247</u></u>

Noter

8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	40.524.179	11.789.221	1.000.000	53.813.400
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-279.899	-3.388.467	0	-3.668.366
Årets resultat	0	0	2.346.814	5.000.000	7.346.814
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	12.686.723	0	0	12.686.723
Resultat i associerede virksomheder	0	3.220.971	0	0	3.220.971
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-8.000.000	8.000.000	0	0
Egenkapital 31. december 2017	500.000	48.151.974	18.747.568	5.000.000	72.399.542

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.195	9.301.796	0	9.055.730
Gæld til associerede virksomheder	0	334.656	0	334.656
Selskabsdeltagere og ledelse	553	0	0	0
Anden gæld	2.324	703.030	0	703.030
	9.072	10.339.482	0	10.093.416

10 Vurdering af datterselskaber og associerede selskaber samt udskudt skat

Datter- og associerede virksomheder er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Datter- og associerede virksomheders årsrapporter indeholder kapitalandele, som ejer investeringsejendomme. Investeringsejendommene er optaget til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ledelsen forventer at koncernes udskudte skatteaktiver kan anvendes indenfor 3-5 år.

Noter

11 Eventualposter m.v.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Th. Falk Rønne Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor enkelte koncernselskaber.

Eventualposter mv.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årligleasingydelse på 137.880 kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 1-4 mdr. med en samletrestleasingydelse på 30.975 kr.