

Reitan Ejendomsudvikling A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

CVR-nr. 30 20 28 48

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2018

Dirigent:



.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Reitan Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 26. april 2018
Direktion:



Jan Kvoldbæk Poulsen

Bestyrelse:



Ingvold Høyland
formand



Stephan Sørensen
JAN KVOLDBÆK POULSEN



Jan Kvoldbæk Poulsen
Stephan Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Reitan Ejendomsudvikling A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Reitan Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

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 regnskaberne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, 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 regnskaberne 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 26. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt-Eilertsen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne16625



Henrik Reedtz
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne24830

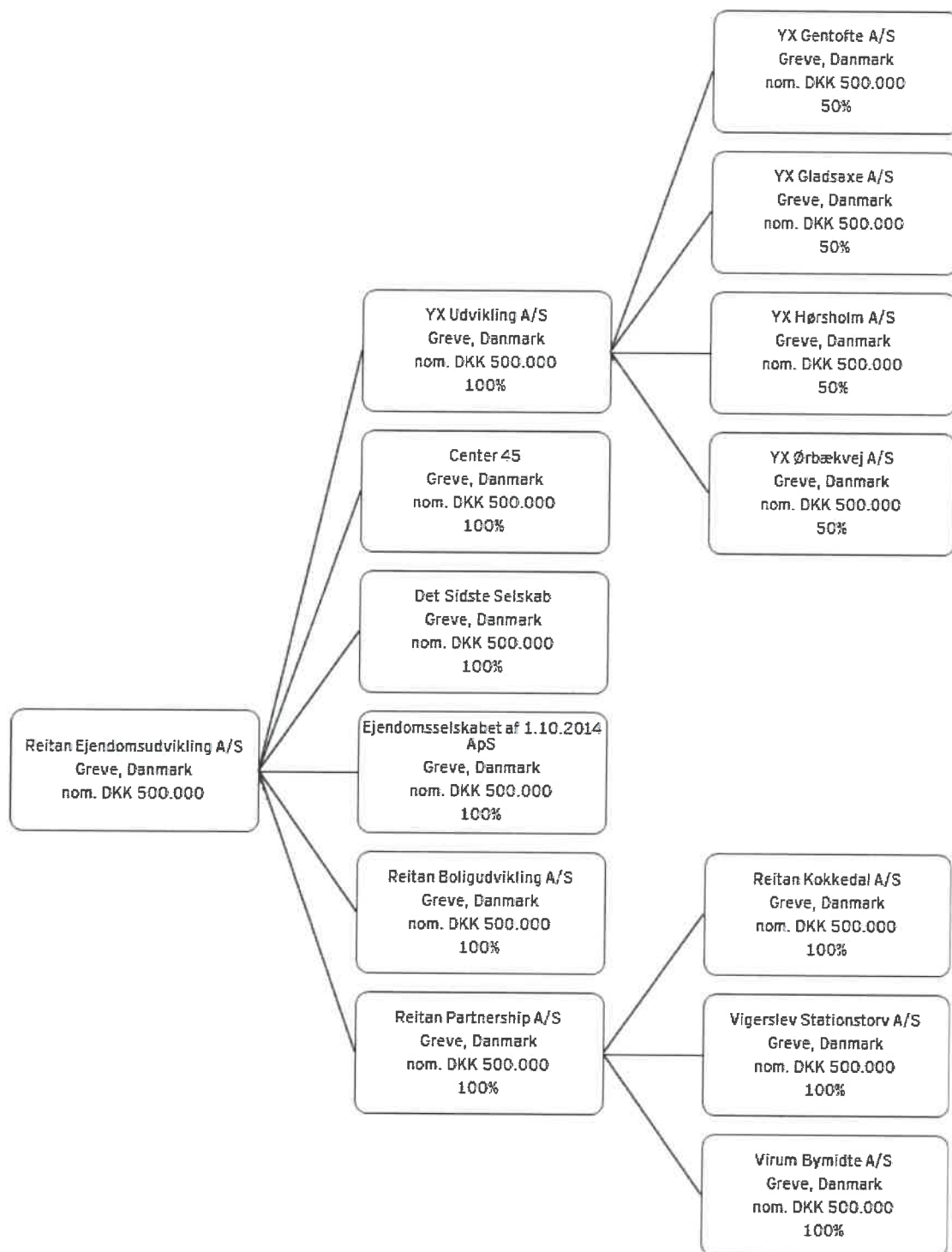
Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Reitan Ejendomsudvikling A/S
Adresse, postnr., by	Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve
CVR-nr.	30 20 28 48
Stiftet	6. december 2006
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.reitanudvikling.dk
E-mail	info@reitanudvikling.dk
Telefon	36 34 14 40
Bestyrelse	Ingolv Høyland, formand Stephan Sørensen Jan Kvolbæk Poulsen
Direktion	Jan Kvolbæk Poulsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Hovedtal					
Nettoomsætning	82.183	72.621	320.966	298.645	288.154
Bruttoresultat	9.363	16.058	70.745	32.384	41.808
Resultat af ordinær primær drift	9.477	14.695	63.496	16.290	25.062
Resultat af finansielle poster	-2.480	-3.233	-6.242	-6.792	-5.953
Årets resultat	5.085	7.462	58.487	7.993	14.488
Balancesum	367.882	420.384	400.730	690.864	741.551
Egenkapital	163.861	160.784	153.322	112.308	109.315
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,4 %	3,6 %	11,6 %	2,3 %	3,5 %
Soliditetsgrad	40,9 %	34,9 %	35,0 %	16,3 %	14,7 %
Egenkapitalforrentning	3,7 %	4,7 %	45,8 %	7,2 %	13,7 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-					
skæftigede	0	0	7	0	0

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af ordinær primær drift}}{\text{Gennemsnitlige aktiver}} \times 100$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo}}{\text{Passiver i alt, ultimo}} \times 100$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint.}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.}} \times 100$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at agere som moderselskab for den underliggende koncern.

Koncernens aktiviteter består af udviklingsprojekter inden for fast ejendom. Ejendomsprojekterne afhændes enten på projektstadiet eller opføres via eksterne leverandører, hvorefter ejendommene afhændes.

Koncernens aktiviteter består endvidere af at udøve investeringsaktivitet inden for fast ejendom med henblik på at opnå løbende afkast via udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2017 udgør 82.183.339 kr. mod 72.620.594 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 5.084.667 kr. mod et overskud på 7.462.352 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 163.861.045 kr. incl. minoritetsinteresser.

Koncernens ledelse forventede i årsrapporten for 2017 et resultat i niveauet 0 - 5 mio. kr før skat. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Markedsrisici

Som følge af at selskabet beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er selskabet underlagt udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og konjunkturer.

Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen vurderes ikke at have en nævneværdig indvirkning på det eksterne miljø, idet aktiviteterne omfatter projektudvikling og udlejning af fast ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Idet koncernens primære aktivitet omfatter projektudvikling, stammer koncernens indtjening fra relativt få transaktioner. Der må derfor forventes svingende resultater fra år til år, da årets resultat i høj grad er afhængigt af tidspunktet for endelige salg af gennemførte projekter.

Det er ledelsens forventning, at resultatet for 2018 vil udgøre i størrelsesordenen DKK 0 - 5 mio. før skat.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	Nettoomsætning	82.183.339	72.620.594	69.911.627	888.724
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.878.499	81.102	0	0
	Vareforbrug	-67.612.988	-56.906.313	-66.819.184	0
	Andre driftsindtægter	961.382	15.944.100	0	0
	Eksterne omkostninger	-4.290.729	-15.681.609	906.464	-3.633.030
	Bruttoresultat	9.362.505	16.057.874	3.998.907	-2.744.306
2	Personaleomkostninger	114.118	-1.298.796	154.118	-1.248.796
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-59.028	0	-59.028
	Andre driftsomkostninger	0	-4.861	0	-4.861
	Resultat før finansielle poster	9.476.623	14.695.189	4.153.025	-4.056.991
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.643.695	9.888.569
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-699.558	-291.368	-408.676	0
3	Finansielle indtægter	2.054.548	2.489.053	1.872.193	2.203.224
4	Finansielle omkostninger	-4.534.440	-5.721.815	-1.634.998	-2.128.658
	Resultat før skat	6.297.173	11.171.059	6.625.239	5.906.144
5	Skat af årets resultat	-1.212.506	-3.708.707	-1.162.260	836.254
	Årets resultat	5.084.667	7.462.352	5.462.979	6.742.398
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Reitan Ejendomsudvikling A/S	5.462.994	6.742.383		
	Minoritetsinteresser	-378.327	719.969		
		5.084.667	7.462.352		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
6	Materielle anlægsaktiver				
7	Investeringsejendomme	99.371.061	104.012.503	0	0
		<u>99.371.061</u>	<u>104.012.503</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	67.663.941	70.074.664
	Kapitalandele i associerede virksomheder	26.935.228	621.060	26.591.324	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	31.922.337	32.788.168	11.499.224	11.650.000
		<u>58.857.565</u>	<u>33.409.228</u>	<u>105.754.489</u>	<u>81.724.664</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>158.228.626</u>	<u>137.421.731</u>	<u>105.754.489</u>	<u>81.724.664</u>
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
	Varer under fremstilling	155.739.440	145.493.393	0	0
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	10.660.564	45.501.580	8.371.699	43.212.715
		<u>166.400.004</u>	<u>190.994.973</u>	<u>8.371.699</u>	<u>43.212.715</u>
10	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	476.838	46.712.908	1.773.421	1.824.483
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	54.781.120	53.287.105
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.675.812	7.621.731	0	0
13	Udsudte skatteaktiver	0	86.677	45.208	86.677
	Tilgodehavende selskabsskat	308.077	380.270	1.352.697	6.550.043
	Andre tilgodehavender	28.888.397	31.066.328	8.400.968	4.167.378
9	Periodeafgrænsningsposter	1.315.935	1.455.012	28.923	14.753
		<u>38.665.059</u>	<u>87.322.926</u>	<u>66.382.337</u>	<u>65.930.439</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.588.322</u>	<u>4.643.788</u>	<u>452.153</u>	<u>601.846</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>209.653.385</u>	<u>282.961.687</u>	<u>75.206.189</u>	<u>109.745.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u>367.882.011</u>	<u>420.383.418</u>	<u>180.960.678</u>	<u>191.469.664</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
		PASSIVER			
		Egenkapital			
11	Aktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	121.061	59.181.911	57.458.221
	Overført resultat	149.822.430	144.238.375	90.640.519	86.901.230
	Foreslået udbytte	0	2.000.000	0	2.000.000
		Aktionærer i Reitan Ejendomsudvikling A/S' andel af egenkapital			
	Minoritetsinteresser	150.322.430	146.859.436	150.322.430	146.859.451
		13.538.615	13.924.546	0	0
	Egenkapital i alt	163.861.045	160.783.982	150.322.430	146.859.451
		Hensatte forpligtelser			
13	Udskudt skat	9.317.848	9.163.245	0	0
14	Andre hensatte forpligtelser	3.800.000	5.320.000	0	120.000
8	Hensættelser vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	296.503	0
	Hensatte forpligtelser i alt	13.117.848	14.483.245	296.503	120.000
		Gældsforpligtelser			
12	Langfristede gældsforpligtelser				
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	885.641	1.424.503	0	0
		885.641	1.424.503	0	0
		Kortfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til banker	158.328.874	202.118.109	15.391.984	21.789.095
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.184.544	14.582.899	118.003	1.742.991
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.398.063	15.991.407
	Skyldig selskabsskat	0	0	975.777	3.329.933
	Anden gæld	2.991.059	4.438.511	1.457.918	1.543.412
15	Periodeafgrænsningsposter	27.513.000	22.552.169	0	93.375
		190.017.477	243.691.688	30.341.745	44.490.213
	Gældsforpligtelser i alt	190.903.118	245.116.191	30.341.745	44.490.213
	PASSIVER I ALT	367.882.011	420.383.418	180.960.678	191.469.664

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 17 Sikkerhedsstillelser
- 18 Nærtstående parter
- 19 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Egenkapitalopgørelse

		Koncern						
Note	kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
		500.000	121.061	144.238.375	2.000.000	146.859.436	13.924.546	160.783.982
		0	-121.061	5.584.055	0	5.462.994	-385.931	5.077.063
		0	0	0	-2.000.000	-2.000.000	0	-2.000.000
		500.000	0	149.822.430	0	150.322.430	13.538.615	163.861.045
		Egenkapital 31. december 2017						
		Modervirksomhed						
		Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt		
		500.000	57.458.221	86.901.230	2.000.000	146.859.451		
		0	1.723.690	3.739.289	0	5.462.979		
		0	0	0	-2.000.000	-2.000.000		
		500.000	59.181.911	90.640.519	0	150.322.430		
		Egenkapital 31. december 2017						

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2017	2016
	Årets resultat	5.084.667	7.462.352
21	Reguleringer	3.826.425	12.535.624
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	8.911.092	19.997.976
22	Ændring i driftskapital	62.510.108	11.822.341
	Pengestrømme fra primær drift	71.421.200	31.820.317
	Renteindbetalinger m.v.	2.054.548	2.489.053
	Renteudbetalinger m.v.	-4.534.440	-5.721.815
	Betalt selskabsskat	-899.033	38.000
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	68.042.275	28.625.555
	Køb af materielle anlægsaktiver	-23.350	-731.401
	Salg af materielle anlægsaktiver	3.747.675	125.000
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-27.000.000	0
	Salg af finansielle anlægsaktiver	865.831	5.026.335
	Provenue fra likviderede selskaber	101.338	0
	Materielle anlægsaktiver, overført fra varelager	0	-26.200.000
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-22.308.506	-21.780.066
	Betalt udbytte	-2.000.000	0
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.000.000	0
	Årets pengestrøm	43.733.769	6.845.489
	Likvider 1. januar	-197.474.321	-204.319.814
	Likvider 31. december	-153.740.552	-197.474.325

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Reitan Ejendomsudvikling A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Reitan Ejendomsudvikling A/S har i 2017 skiftet regnskabsklasse fra klasse C stor til klasse B. Selskabet har valgt fortsat at aflægge koncernregnskab, hvorfor koncernregnskab og moderselskabsregnskab aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Ændringen i regnskabsklasse har alene haft effekt for mængden af noteoplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. Ændringen ikke haft effekt på indregning og måling, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Koncernregnskabet

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser enten til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel eller til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser.

I førstnævnte tilfælde indregnes der således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel. Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion.

Valutaomregning

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden. Eventuelle lejerabatter, tilskud til flytning, indretning og lignende periodiseres over lejekontraktens løbetid.

Omsætning fra salg af fast ejendom indregnes på tidspunktet for risikoens overgang, hvilket sædvanligvis fastsættes som overtagelsesdatoen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminerings af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminerings af koncerninterne avancer/tab.

I koncernens resultatopgørelse indregnes resultatandele efter skat i associerede virksomheder efter eliminerings af en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet fratrukket transaktionsomkostninger.

Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter unoterede pantebreve, der måles til amortiseret kostpris eller genindvindingsværdien, hvis denne er lavere.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som primært består af fast ejendom, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	-115.000	1.295.000	-155.000	1.245.000
Pensioner	0	1.190	0	1.190
Andre personaleomkostninger	882	2.606	882	2.606
	<u>-114.118</u>	<u>1.298.796</u>	<u>-154.118</u>	<u>1.248.796</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:				
Bestyrelse	50.000	50.000	0	0
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.266.239	1.203.651
Renteindtægter fra associerede virksomheder	178.984	147.140	0	0
Andre finansielle indtægter	1.875.564	2.341.913	605.954	999.573
	<u>2.054.548</u>	<u>2.489.053</u>	<u>1.872.193</u>	<u>2.203.224</u>
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	268.909	307.529
Andre finansielle omkostninger	4.534.440	5.721.815	1.366.089	1.821.129
	<u>4.534.440</u>	<u>5.721.815</u>	<u>1.634.998</u>	<u>2.128.658</u>
5 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	957.000	3.051.059	926.331	-815.891
Årets regulering af udskudt skat	241.280	644.698	41.469	-20.363
Regulering af skat vedrørende tidligere år	14.226	12.950	194.460	0
	<u>1.212.506</u>	<u>3.708.707</u>	<u>1.162.260</u>	<u>-836.254</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Koncern Investerings- ejendomme
kr.	
Kostpris 1. januar 2017	98.123.003
Tilgange	23.350
Afgange	-2.038.575
Kostpris 31. december 2017	96.107.778
Opskrivninger 1. januar 2017	5.889.500
Årets værdireguleringer	-1.878.499
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-747.718
Opskrivninger 31. december 2017	3.263.283
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	99.371.061
Heraf indregnede renter	821.858

7 Investeringsejendomme

Koncern

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (7,3 % for 2017 mod 7,4 % for 2016).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 99.371 pr. 31/12 2017. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 6.333.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2017	500.000	32.788.168	33.288.168
Tilgange	26.000.000	0	26.000.000
Afgange	0	-865.831	-865.831
Overført	1.000.000	0	1.000.000
Kostpris 31. december 2017	27.500.000	31.922.337	59.422.337
Værdireguleringer 1. januar 2017	121.060	0	121.060
Årets resultat	-650.195	0	-650.195
Negativ indre værdi, overført hensatte forpligtelser	13.726	0	13.726
Overførsel	-49.363	0	-49.363
Værdireguleringer 31. december 2017	-564.772	0	-564.772
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	26.935.228	31.922.337	58.857.565

Koncern

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder				
I/S Lægårdsvej 2-6	Aarhus, Danmark	50,00 %	-27.894	-359.426
Lundborg Invest Viborg ApS	Viborg, Danmark	40,00 %	859.760	-278.472
Ejendomsselskabet Vesterport, Odense A/S	Greve, Danmark	50,00 %	53.182.649	-718.625

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Modervirksomhed			I alt
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2017	12.616.443	0	11.650.000	24.266.443
Tilgange	1.000.000	26.000.000	0	27.000.000
Afgange	-4.134.413	0	-150.776	-4.285.189
Overført	-1.000.000	1.000.000	0	0
Kostpris 31. december 2017	8.482.030	27.000.000	11.499.224	46.981.254
Værdireguleringer 1. januar 2017	57.458.221	0	0	57.458.221
Modtaget udbytte	-2.000.000	0	0	-2.000.000
Årets resultat	2.643.695	-359.313	0	2.284.382
Negativ indre værdi, overført hensatte forpligtelser	296.503	0	0	296.503
Nedskrivning af koncerngoodwill	-49.363	0	0	-49.363
Negativ kapitalandel overført til mellemregning	303.602	0	0	303.602
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	479.890	0	0	479.890
Overførsel	49.363	-49.363	0	0
Værdireguleringer 31. december 2017	59.181.911	-408.676	0	58.773.235
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	67.663.941	26.591.324	11.499.224	105.754.489

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Center 45 A/S	Greve, Danmark	100,00 %	-75.938	-98.897
Det Sidste Selskab A/S	Greve, Danmark	100,00 %	1.685.961	53.567
Ejendomsselskabet af 1.10.2014 ApS	Greve, Danmark	100,00 %	277.548	-77.416
Reitan Boligudvikling A/S	Greve, Danmark	100,00 %	-12.722.478	-524.167
Reitan Partnership A/S	Greve, Danmark	100,00 %	7.783.618	-344.177
Reitan Kokkedal A/S	Greve, Danmark	100,00 %	10.201.302	-45.841
Vigerslev Stationstorv A/S	Greve, Danmark	100,00 %	8.288.645	-734.807
Virum Bymidte A/S	Greve, Danmark	100,00 %	-3.172.563	-477.307
YX Udvikling A/S	Greve, Danmark	100,00 %	57.916.814	3.605.848
YX Gentofte A/S	Greve, Danmark	50,00 %	627.296	-246.851
YX Gladsaxe A/S	Greve, Danmark	50,00 %	5.242.400	232.759
YX Hørsholm A/S	Greve, Danmark	50,00 %	11.466.612	-1.172.461
YX Ørbækvej A/S	Greve, Danmark	50,00 %	9.740.923	414.690

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Periodeafgrænsningsposter vedrører primært periodisering af lejeindtægter over lejeaftalernes løbetid. Heraf vedrører TDKK 1.134 (2016: TDKK 1.287) perioder mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

10 Tilgodehavender

Koncern

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med 0 t.kr. og andre tilgodehavender med 3.733 t.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

Modervirksomhed

Alle tilgodehavender forfalder inden for 1 år fra balancedagen.

kr.	Modervirksomhed	
	2017	2016
11 Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 5.000 stk. a nom. 100,00 kr.	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Modervirksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

12 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.424.503	538.862	885.641	0
	<u>1.424.503</u>	<u>538.862</u>	<u>885.641</u>	<u>0</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
13 Udskudt skat				
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	6.003.455	6.211.968	-45.208	-60.277
Finansielle anlægsaktiver	51.703	51.703	0	0
Tilgodehavender	932.360	791.780	0	0
Varebeholdninger	2.594.330	2.047.517	0	0
Hensatte forpligtelser	0	-26.400	0	-26.400
Skattemæssigt underskud	-264.000	0	0	0
	9.317.848	9.076.568	-45.208	-86.677

Udskudt skat indregnes således i balancen:

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Udskudte skatteaktiver	0	-86.677	-45.208	-86.677
Udskudte skatteforpligtelser	9.317.848	9.163.245	0	0
	9.317.848	9.076.568	-45.208	-86.677

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
14 Andre hensatte forpligtelser				
Årets hensættelse	3.800.000	5.320.000	0	120.000
Andre hensatte forpligtelser 31. december	3.800.000	5.320.000	0	120.000

Koncern

Hensatte forpligtelser består primært af hensættelse til aftaler om deling af overskuddet fra afslutning af projekter i datterselskaberne Vigerslev Stationstov A/S og Virum Bymidte A/S.

15 Periodeafgrænsningsposter
Koncern

Periodeafgrænsningsposter under forpligtelser 27.513 t.kr. (2016: 22.552 t.kr.) består af modtagne indbetalinger fra kunder, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

Modervirksomhed

Periodeafgrænsningsposter omfatter betalinger vedrørende husleje, der først indregnes som indtægter i det efterfølgende regnskabsår, når indregningskriterierne herfor er opfyldt.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Koncern

Reitan Partnership A/S hæfter solidarisk for gæld i I/S Lægårdsvej 2-6. Gæld beløber sig til 3.730 t.kr. pr. 31. december 2017 (2016: 3.992 t.kr.)

Reitan Partnership A/S har afgivet en ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution for gæld stiftet af Lundborg Invest Viborg ApS hos Danske Bank. Gælden udgør 4.287 t.kr. pr. 31. december 2017 (2016: 4.200 t.kr.)

YX Udvikling A/S har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for bankengagementer i dattervirksomheder. Bankgæld i dattervirksomheder udgør 16.491 t.kr. pr. 31. december 2017 (2016: 17.760 t.kr.).

Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter.

Af likvide beholdninger indestår 450 t.kr. på deponeringskonti for salg.

Reitan Ejendomsudvikling A/S har afgivet støtteerklæringer over for enkelte datterselskaber.

Selskabet har påtaget sig forpligtelser i forbindelse med et ejendomsprojekt i det associerede selskab Ejendomsselskabet Vesterport, Odense A/S.

17 Sikkerhedsstillelser

Koncern

YX Udvikling A/S har til sikkerhed for virksomhedens bankengagement er stillet pantsætningsforbud i virksomhedens ejendomsportefølje. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed, udgør 78.989 t.kr.

YX Hørsholm A/S har til sikkerhed for banklån er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 18.500 med pant i virksomhedens ejendomme, den bogførte værdi af pantsætningen udgør 22.382 t.kr.

YX Gentofte A/S har til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er udstedt ejerpantebreve på 5.750 t.kr. med pant i virksomhedens ejendom, den bogførte værdi af pantsætningen udgør 6.283 t.kr.

Reitan Partnership A/S har deponeret aktierne i datterselskabet Reitan Kokkedal A/S til sikkerhed for egne og øvrige koncernselskabers banklån. Den bogførte værdi af pantsætningen udgør 10.201 TDKK.

Modervirksomhed

Aktierne i datterselskabet YX Udvikling A/S er deponeret til sikkerhed for banklån. Den bogførte værdi af pantsætningen udgør 57.917 t.kr.

Pantsætningen står ligeledes til sikkerhed for koncernens samlede bankengagement.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 2, Personaleomkostninger.

Oplysninger om sikkerhedsstillelse for dattervirksomheder

Oplysning om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder fremgår af note 17, sikkerhedsstillelser.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Reitan Eiendom AS	Trondheim, Norge
SP Viking ApS	Horsens

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	Koncern	
	2017	2016
19 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor		
Samlet honorar til EY	602.700	545.000
Lovpligtig revision	256.000	270.000
Erklæringsopgaver med sikkerhed	88.000	0
Skatterådgivning	99.500	105.000
Andre ydelser	159.200	170.000
	<u>602.700</u>	<u>545.000</u>
20 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.723.690	10.608.182
Overført resultat	3.739.289	-5.865.784
	<u>5.462.979</u>	<u>6.742.398</u>
21 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	0	59.028
Dagsværdiregulering af anlægsaktiver	1.878.499	-81.102
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-961.382	4.861
Hensatte forpligtelser	-1.520.000	5.320.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	699.558	291.368
Finansielle indtægter	-2.054.548	-2.489.053
Finansielle omkostninger	4.534.440	5.721.815
Skat af årets resultat	1.249.858	3.708.707
	<u>3.826.425</u>	<u>12.535.624</u>
22 Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	24.594.969	6.038.433
Ændring i tilgodehavender	48.338.971	-7.737.023
Ændring i leverandørgæld m.v.	-10.423.832	13.520.931
	<u>62.510.108</u>	<u>11.822.341</u>