

**MA INVEST ApS**

**Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**2017**

---

**CVR-nr. 30 27 29 51**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

---

Anders Christian Sørensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for MA INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2018

### **Direktion**

Anders Christian Sørensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i MA INVEST ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for MA INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

#### **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 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for 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.

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**

Vores 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at 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.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

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

Vejle, den 31. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24854

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

MA INVEST ApS  
Bleggaardsgade 6  
7100 Vejle

CVR-nr.: 30 27 29 51  
Stiftet: 14. februar 2007  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
11. regnskabsår

### Direktion

Anders Christian Sørensen, direktør

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

### Dattervirksomheder

MA Bolig ApS, Vejle  
Grejsbo ApS, Vejle  
JDM Nørrebrogade, Vejle ApS, Vejle

### Associerede virksomheder

CS Ejendomsinvest A/S, Vejle  
Ejendomsselskabet Dæmningen 37, Vejle ApS, Vejle  
Slyngborg Invest ApS, Vejle  
Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS, Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af ejendomme og aktiviteter knyttet hertil, herunder at eje kapitalandele med samme aktivitet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt forandres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav i gennemsnit på 7,75 %. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MA INVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at opnå et mere retvisende billede, indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter indre værdis metode, hvor indregning tidligere skete til historisk kostpris.

Ovenstående ændringer har medført en reduktion af årets resultat med 4.756 t.kr., mens balancesum og egenkapital er forøget med 12.201 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MA INVEST ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-73.682</b>	<b>-388.435</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-144.436	22.500
<b>Driftsresultat</b>	<b>-218.118</b>	<b>-365.935</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.286.317	5.587.542
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.134.766	323.108
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	110.408	107.532
Andre finansielle indtægter	27.989	6.912
2 Øvrige finansielle omkostninger	-355.653	-113.789
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.586.925</b>	<b>5.545.370</b>
Skat af årets resultat	84.471	65.330
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.502.454</b>	<b>5.610.700</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.579.865	5.910.650
Overføres til overført resultat	77.411	0
Disponeret fra overført resultat	0	-299.950
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.502.454</b>	<b>5.610.700</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	762.500	700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>762.500</u>	<u>700.000</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.650.038	17.006.897
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	7.626.525	3.879.216
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.276.563</u>	<u>20.886.113</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.039.063</u></b>	<b><u>21.586.113</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.300	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.722.550	1.288.462
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.505.905	321.576
	Udsudte skatteaktiver	27.697	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	268.261	867.130
	Andre tilgodehavender	31.769	28.000
	Tilgodehavender i alt	<u>7.562.482</u>	<u>2.505.168</u>
	Likvide beholdninger	<u>139</u>	<u>2.584</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.562.621</u></b>	<b><u>2.507.752</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.601.684</u></b>	<b><u>24.093.865</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	250.000	250.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	18.850.631	20.430.495
8	Overført resultat	1.023.214	945.803
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>20.123.845</u></b>	<b><u>21.626.298</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Kreditinstitutter i øvrigt	7.134.523	881.772
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.134.523</u>	<u>881.772</u>
9	Gældsforpligtelser	65.261	47.058
	Gæld til pengeinstitutter	6.110.300	58.267
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.056	54.894
	Gæld til tilknyttede virksomheder	247.008	34.417
	Selskabsskat	247.779	822.874
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	15.193	0
	Anden gæld	1.624.719	568.285
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.343.316</u>	<u>1.585.795</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.477.839</u></b>	<b><u>2.467.567</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>35.601.684</u></b>	<b><u>24.093.865</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

**Noter**

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	0	22.500
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	<u>-144.436</u>	<u>0</u>
	<b><u>-144.436</u></b>	<b><u>22.500</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	31.190
Andre finansielle omkostninger	<u>355.653</u>	<u>82.599</u>
	<b><u>355.653</u></b>	<b><u>113.789</u></b>



## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	666.481	628.981
Tilgang i årets løb	1.277.381	37.500
Afgang i årets løb	<u>-1.214.881</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>728.981</u></b>	<b><u>666.481</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	33.519	11.019
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>22.500</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>33.519</u></b>	<b><u>33.519</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>762.500</u></b>	<b><u>700.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 15 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 20.124 t.kr. til 20.069 t.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	50.000	50.000
Tilgang i årets løb	7.066.632	0
Afgang i årets løb	<u>-25.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>7.091.632</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
Opskrivninger primo	16.956.897	11.369.355
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.985.368	5.587.542
Årets tilbageførsler på afgang	-8.478.449	0
Overført fra associerede virksomheder	-108.859	0
Negativ forskelsværdi ved køb	<u>2.203.449</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>12.558.406</u></b>	<b><u>16.956.897</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>19.650.038</u></b>	<b><u>17.006.897</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
MA Bolig ApS	Vejle	100 %
Grejsbo ApS	Vejle	100 %
JDM Nørrebrogade, Vejle ApS	Vejle	100 %

**Noter**

	31/12 2017	31/12 2016
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	405.618	393.118
Tilgang i årets løb	1.050.000	12.500
Afgang i årets løb	-121.317	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.334.301</b>	<b>405.618</b>
Opskrivninger primo	3.473.599	3.150.490
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.406.166	323.108
Udbytte	-425.000	0
Overført til tilknyttede virksomheder	108.859	0
Negativ forskelsværdi ved køb	1.728.600	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.292.224</b>	<b>3.473.598</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.626.525</b>	<b>3.879.216</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
CS Ejendomsinvest A/S	Vejle	50 %
Ejendomsselskabet Dæmningen 37, Vejle ApS	Vejle	50 %
Slyngborg Invest ApS	Vejle	25 %
Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS	Vejle	50 %
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	250.000	250.000
	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>
<b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	20.430.496	14.519.845
Resultatandel	-1.579.865	5.910.650
	<b>18.850.631</b>	<b>20.430.495</b>

**Noter**

			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>8. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo			945.803	1.245.753
Årets overførte overskud eller underskud			<u>77.411</u>	<u>-299.950</u>
			<b><u>1.023.214</u></b>	<b><u>945.803</u></b>
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2017</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2016</u></b>
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>65.261</u>	<u>608.659</u>	<u>7.199.784</u>	<u>928.831</u>
	<b><u>65.261</u></b>	<b><u>608.659</u></b>	<b><u>7.199.784</u></b>	<b><u>928.831</u></b>

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bankforbindelse, 523 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 762 t.kr.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

	t.kr.
Kautionsforpligtelser	<u>112.799</u>
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b><u>112.799</u></b>

Heri er indeholdt:

Eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder	<u>39.165</u>
Eventualforpligtelser, associerede virksomheder	<u>73.634</u>

Af ovenstående kautionsforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder er t.kr. 11.777 frigivet efter statusdagen.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.