

**SKOU Ejendomme A/S**  
**Mimersvej 1, 8722 Hedensted**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2017**

---

**CVR-nr. 30 92 49 24**

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

---

Lars Skou  
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
- 13 Resultatopgørelse
- 14 Balance
- 16 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for SKOU Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 2. maj 2018

### **Direktion**

Peter Skou

### **Bestyrelse**

Lars Skou  
formand

Peter Skou

Carsten Brink

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionæren i SKOU Ejendomme A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for SKOU Ejendomme A/S 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.

Kolding, den 2. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SKOU Ejendomme A/S Mimersvej 1 8722 Hedensted
	CVR-nr.: 30 92 49 24
	Stiftet: 26. oktober 2007
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Lars Skou, formand Peter Skou Carsten Brink
<b>Direktion</b>	Peter Skou
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	NUCO Invest A/S, Roms Hule 8 2. sal, 7100 Vejle
<b>Dattervirksomhed</b>	Investeringselskabet af 10/10, ApS, Hedensted
<b>Associeret virksomhed</b>	Ejendomsselskabet VB Parken, Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet aktivitet er ejendomsudlejning

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SKOU Ejendomme A/S 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

Selskabet har valgt at optage en investering i et unoteret selskab efter reglerne omkring indre værdis metode i stedet for efter kostpris metoden. Praksisændringer sker som følge af selskabets og selskabets ledelses betydende indflydelse på det unoterede selskab og giver et mere retvisende billede. Den ændrede regnskabspraksis har betydet en forringelse af selskabets egenkapital primo 2016 med t.kr. 4.060 og en ændring i årets resultat 2016 på t.kr. 2 som tilsvarende har forbedret egenkapital ultimo 2016. Ændringerne fremgår af de respektive noter.

Ændringen har betydet en forbedring af årets resultat på 195 tkr.

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

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

#### **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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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.

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### 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".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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 SKOU Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationseværdi.

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

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

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>Bruttofortjeneste</b>	<b>834.583</b>	<b>796.114</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.019.181
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-78.847	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>755.736</b>	<b>-1.223.067</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	6.527.876	-766.704
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	195.044	1.602
Andre finansielle indtægter	13.626	14.210
1 Øvrige finansielle omkostninger	-274.498	-347.741
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.217.784</b>	<b>-2.321.700</b>
Skat af årets resultat	339.750	-99.568
<b>Årets resultat</b>	<b>7.557.534</b>	<b>-2.421.268</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	14.390.025	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-864.582	-766.704
Disponeret fra overført resultat	-5.967.909	-1.654.564
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.557.534</b>	<b>-2.421.268</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	10.561.153	0
3	Investeringsejendomme	<u>15.500.000</u>	<u>26.140.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.061.153</u>	<u>26.140.000</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	125.000	7.193.531
5	Kapitalandel i associeret virksomhed	2.626.642	2.431.598
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	<u>2.602.000</u>	<u>2.602.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.353.642</u>	<u>12.227.129</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.414.795</u></b>	<b><u>38.367.129</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	21.125
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	100.941
	Andre tilgodehavender	136.904	123.278
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.161</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>147.065</u>	<u>245.344</u>
	Likvide beholdninger	<u>133.838</u>	<u>192.743</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>280.903</u></b>	<b><u>438.087</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.695.698</u></b>	<b><u>38.805.216</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	700.000	700.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	864.582
8	Overført resultat	12.972.633	18.940.542
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.672.633</u></b>	<b><u>20.505.124</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	50.793	390.543
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>50.793</u></b>	<b><u>390.543</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.405.091	9.215.765
	Gæld til pengeinstitutter	6.444.290	5.708.126
	Deposita	807.157	732.157
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.656.538</u>	<u>15.656.048</u>
9	Gældsforpligtelser	1.700.000	1.907.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	234.305
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	364.137	77.408
	Gæld til tilknyttede virksomheder	144.898	0
	Anden gæld	106.699	34.788
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.315.734</u>	<u>2.253.501</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.972.272</u></b>	<b><u>17.909.549</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>31.695.698</u></b>	<b><u>38.805.216</u></b>
<b>10</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>274.498</u>	<u>347.741</u>
	<b><u>274.498</u></b>	<b><u>347.741</u></b>
 <b>2. Grunde og bygninger</b>		
Overførsler	<u>10.640.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>10.640.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets af-/nedskrivninger	<u>-78.847</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-78.847</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>10.561.153</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	29.334.987	31.886.518
Tilgang i årets løb	0	2.300.345
Afgang i årets løb	0	-4.851.876
Overførsler	<u>-15.114.053</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.220.934</u></b>	<b><u>29.334.987</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-3.194.987	-927.682
Årets regulering til dagsværdi	0	-2.019.181
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	4.474.053	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-248.124</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>1.279.066</u></b>	<b><u>-3.194.987</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>15.500.000</u></b>	<b><u>26.140.000</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:

Højeste afkastprocent	9 %
Laveste afkastprocent	5,75 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med ½ %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.970 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 13.673 til 11.470

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris primo	6.328.949	6.328.949
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>6.328.949</u></b>	<b><u>6.328.949</u></b>
Opskrivninger primo	864.582	1.631.286
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	6.527.876	-766.704
Udbytte	-13.596.407	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>-6.203.949</u></b>	<b><u>864.582</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>7.193.531</u></b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Investeringsselskabet af 10/10	Hedensted	100 %
<b>5. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris primo	6.490.600	6.490.600
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>6.490.600</u></b>	<b><u>6.490.600</u></b>
Opskrivninger primo	-3.799.907	-3.887.874
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	281.409	87.967
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>-3.518.498</u></b>	<b><u>-3.799.907</u></b>
Afskrivninger på goodwill primo	-259.095	-172.730
Årets afskrivninger på goodwill	-86.365	-86.365
<b>Afskrivninger på goodwill ultimo</b>	<b><u>-345.460</u></b>	<b><u>-259.095</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.626.642</u></b>	<b><u>2.431.598</u></b>
I regnskabsposten indgår goodwill med	950.019	1.036.384
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsselskabet VB Parken	Vejle	20 %

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	700.000	700.000
	<b><u>700.000</u></b>	<b><u>700.000</u></b>

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for opskrivninger primo	864.582	1.631.286
Resultatandel	-864.582	-766.704
	<b><u>0</u></b>	<b><u>864.582</u></b>

**8. Overført resultat**

Overført resultat primo	18.940.542	24.655.710
Korrektion som følge af ændret praksis	0	-4.060.604
Årets overførte overskud eller underskud	-5.967.909	-1.654.564
	<b><u>12.972.633</u></b>	<b><u>18.940.542</u></b>

**9. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	700.000	6.600.000	9.433.081	9.872.767
Gæld til pengeinstitutter	1.000.000	2.400.000	7.116.301	6.958.127
Deposita	0	0	807.157	732.157
	<b><u>1.700.000</u></b>	<b><u>9.000.000</u></b>	<b><u>17.356.539</u></b>	<b><u>17.563.051</u></b>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.433 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 26.140 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 16.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## **Noter**

---

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

### **11. Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med R2 Group Holding A/S, CVR-nr. 32 64 53 80 som administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

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