

B. Dahl Knudsen ApS
Hammershusvej 10C, 7400 Herning

CVR-nr. 32 81 61 18

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2019

Chris Dahl Coster
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for B. Dahl Knudsen ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. juni 2019

Direktion

Chris Dahl Coster

Bestyrelse

Chris Dahl Coster
formand

Pia Coster

Ulla Dahl Gustafson

Heinrich Gustafson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i B. Dahl Knudsen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for B. Dahl Knudsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Ikast, den 5. juni 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor
mne16538

Selskabsoplysninger

Selskabet	B. Dahl Knudsen ApS Hammershusvej 10C 7400 Herning
	Telefon: 96 60 02 22
	CVR-nr.: 32 81 61 18
	Stiftet: 27. september 1984
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Chris Dahl Coster, formand Pia Coster Ulla Dahl Gustafson Heinrich Gustafson
Direktion	Chris Dahl Coster
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken, Vestergade 2, 7430 Ikast
Dattervirksomhed	Skolegade Herning ApS, Herning

Hovedtal og nøgletal

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	1.455	1.319	1.221	1.274	1.215
Resultat af ordinær primær drift	777	-2.093	704	377	515
Finansielle poster, netto	85	4.782	373	-281	-401
Årets resultat	829	3.183	973	135	108
Balance:					
Balancesum	32.484	32.877	29.495	29.384	30.000
Egenkapital	12.860	12.431	13.896	12.692	12.662
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	57,6	-158,7	57,7	29,6	42,4
Soliditetsgrad	39,6	37,8	47,1	43,2	42,2
Egenkapitalforrentning	6,6	24,2	7,3	1,1	0,8

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors forrentningskrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det gennemsnitlige anvendte afkastkrav på 5,4 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 2.285 t.kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent mv. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Selskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed er indregnet og målt til indre værdi. Den tilknyttede virksomheds aktivitet er udlejning af en investeringsejendom. Ejendommen indregnes og måles til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvilket indebærer, at ejendommens forventede driftsresultat tilbagediskonteres med et afkastkrav på gennemsnitlig 5,6 %. Hvis dette afkastkrav ændres med +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af selskabets ejendom med -2.431 t.kr./+ 3.023 t.kr.

Selskabets øvrige kapitalandele er indregnet og målt til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af de ejendomme, der er besiddet af virksomheden, som er indregnet under andre kapitalandele.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 829 t.kr. mod 3.183 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B. Dahl Knudsen 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet 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.

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 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 (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder og udlån vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens 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 kapitalandel i tilknyttet 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 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.

Udbytte

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

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 B. Dahl Knudsen ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	1.455.069	1.319.329
Andre eksterne omkostninger	-173.974	-108.522
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-443.497	-377.575
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.926.196
2 Personaleomkostninger	-61.023	0
Driftsresultat	776.575	-2.092.964
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.370.103	1.282.112
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-690.000	3.648.500
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.606
Andre finansielle indtægter	31.255	58.283
3 Øvrige finansielle omkostninger	-626.610	-208.269
Resultat før skat	861.323	2.689.268
4 Skat af årets resultat	-32.618	494.198
Årets resultat	828.705	3.183.466
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.370.103	587.422
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overføres til overført resultat	0	2.196.044
Disponeret fra overført resultat	-941.398	0
Disponeret i alt	828.705	3.183.466

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	19.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	19.000.000
6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	6.625.359
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.146.000
	Andre tilgodehavender	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	12.771.359
	Anlægsaktiver i alt	31.771.359
Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende selskabsskat	16.419
	Andre tilgodehavender	13.943
	Tilgodehavender i alt	30.362
	Andre værdipapirer og kapitalandele	655.897
	Værdipapirer i alt	655.897
	Likvide beholdninger	25.973
	Omsætningsaktiver i alt	712.232
	Aktiver i alt	32.483.591
		32.876.804

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	134.000	134.000
9	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.957.525	587.422
10	Overført resultat	10.368.463	11.309.861
11	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
	Egenkapital i alt	<u>12.859.988</u>	<u>12.431.283</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.586.000</u>	<u>1.567.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.586.000</u>	<u>1.567.000</u>
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	10.987.546	11.406.200
13	Anden gæld	<u>3.162.667</u>	<u>3.558.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.150.213</u>	<u>14.964.200</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	417.945	414.149
	Gæld til pengeinstitutter	467.756	1.141.230
	Forudbetalinger og deposita	378.790	366.190
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.527	518.322
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.751.478	265.249
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.274	468.314
	Selskabsskat	0	32.720
14	Anden gæld	818.730	668.407
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.890</u>	<u>39.740</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.887.390</u>	<u>3.914.321</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.037.603</u>	<u>18.878.521</u>
	Passiver i alt	<u>32.483.591</u>	<u>32.876.804</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors forrentningskrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det gennemsnitlige anvendte afkastkrav på 5,4 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 2.285 t.kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent mv. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Selskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed er indregnet og målt til indre værdi. Den tilknyttede virksomheds aktivitet er udlejning af en investeringsejendom. Ejendommen indregnes og måles til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvilket indebærer, at ejendommens forventede driftsresultat tilbagediskonteres med et afkastkrav på gennemsnitlig 5,6 %. Hvis dette afkastkrav ændres med +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af selskabets ejendom med -2.431 t.kr./+ 3.023 t.kr.

Selskabets øvrige kapitalandele er indregnet og målt til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af de ejendomme, der er besiddet af virksomheden, som er indregnet under andre kapitalandele.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

2. Personaleomkostninger

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lønninger og gager	53.685	0
Pensioner	6.250	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.088</u>	<u>0</u>
	<u>61.023</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2018	2017
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	30.665	0
Andre finansielle omkostninger	595.945	208.269
	626.610	208.269
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	13.618	98.802
Årets regulering af udskudt skat	19.000	-593.000
	32.618	-494.198
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	12.018.679	10.496.483
Tilgang i årets løb	0	1.522.196
Kostpris 31. december	12.018.679	12.018.679
Regulering til dagsværdi 1. januar	6.981.321	9.907.517
Årets regulering til dagsværdi	0	-2.926.196
Regulering til dagsværdi 31. december	6.981.321	6.981.321
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.000.000	19.000.000

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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,4
Højeste afkastprocent	5,5
Laveste afkastprocent	5,0

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 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.930 t.kr.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar	4.667.834	4.667.834
Kostpris 31. december	4.667.834	4.667.834
Nedskrivninger 1. januar	587.422	-694.690
Årets resultat	1.370.103	1.282.112
Opskrivninger 31. december	1.957.525	587.422
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.625.359	5.255.256
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Skolegade Herning ApS	Herning	100 %

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	2.337.500	2.337.500
Kostpris 31. december	2.337.500	2.337.500
Opskrivninger 1. januar	4.498.500	850.000
Årets opskrivninger	0	3.648.500
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-690.000	0
Opskrivninger 31. december	3.808.500	4.498.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.146.000	6.836.000
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	134.000	201.000
Kontant kapitalnedsættelse	0	-67.000
	134.000	134.000
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	587.422	0
Henlæggelse af årets resultat	1.370.103	587.422
	1.957.525	587.422
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	11.309.861	13.395.484
Årets overførte overskud eller underskud	-941.398	2.196.044
Kapitalnedsættelse	0	-4.281.667
	10.368.463	11.309.861
11. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	400.000	300.000
Udloddet udbytte	-400.000	-300.000
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
	400.000	400.000

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.405.491	11.820.349
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-417.945</u>	<u>-414.149</u>
	<u>10.987.546</u>	<u>11.406.200</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>8.359.426</u>	 <u>9.197.524</u>
 13. Anden gæld		
Anden gæld i alt	3.558.000	3.997.259
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-395.333</u>	<u>-439.259</u>
	<u>3.162.667</u>	<u>3.558.000</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>1.581.335</u>	 <u>1.976.668</u>
 14. Anden gæld		
Af posten udgør gæld til offentlige myndigheder 95 t.kr.		
 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.405 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 19.000 t.kr.		
 Herudover er værdipapirer med kursværdi på 656 t.kr. samt bankindestående på 25 t.kr. stillet til sikkerhed for bankengagement.		
 16. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser:		
Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomheds realkreditlån. Den tilknyttede virksomheds gæld, som er omfattet af kautionen, udgør pr. 31. december 2018 i alt 3.859 t.kr.		

Noter

16. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 78 t.kr.

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.