

**B. Dahl Knudsen ApS**  
Hammershusvej 10C, 7400 Herning

**CVR-nr. 32 81 61 18**

**Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2018

---

Chris Dahl Coster  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 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.

Herning, den 4. juni 2018

### 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 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 regnskabsbrugerne 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 4. juni 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16538

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Chris Dahl Coster, formand Pia Coster Ulla Dahl Gustafson Heinrich Gustafson
<b>Direktion</b>	Chris Dahl Coster
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken, Vestergade 2, 7430 Ikast
<b>Dattervirksomhed</b>	Skolegade Herning ApS, Herning

## Hovedtal og nøgletal

---

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	1.319	1.221	1.274	1.215	1.349
Bruttoresultat	-2.093	704	377	515	934
Resultat af ordinær primær drift	-2.093	704	377	515	934
Finansielle poster, netto	4.782	373	-281	-401	558
Årets resultat	3.183	973	135	108	1.517
<b>Balance:</b>					
Balancesum	32.877	29.495	29.384	30.000	29.641
Egenkapital	12.431	13.896	12.692	12.662	14.069
<b>Nøgletal i %:</b>					
Bruttomargin	-158,7	57,7	29,6	42,4	69,2
Soliditetsgrad	37,8	47,1	43,2	42,2	47,5
Egenkapitalforrentning	24,2	7,3	1,1	0,8	11,4

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 5,5 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 2.204 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. Hvis dette afkastkrav ændres med +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af selskabets ejendom med -2.207 t.kr./+ 2.445 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

I september måned 2017 blev der gennemført en kapitalnedsættelse på nom. 67.000 kr. til kurs 6.491. Anpartshaveren blev vederlagt med et mindre kontantbeløb og et gældsbrief, som afvikles over 10 år.

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.183 t.kr. mod 973 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er for at give et mere retvisende billede af regnskabet ændret på følgende områder:

Andre kapitalandele og værdipapirer indregnes efter ny praksis til dagsværdi i stedet for kostpris.

Ovenstående ændringer har medført en forøgelse i 2017 af årets resultat før og efter skat, balancesummen samt egenkapital på 3.648 t.kr. (2016: forøget med 484 t.kr.) samt en ændring af egenkapital primo 2016 med 366 t.kr.

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

Sammenligningstal samt hoved- og nøgletal 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

### **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 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 materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og udlån vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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- 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.

### **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 nettorealisationsværdi.

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>
Nettoomsætning	1.319.329	1.221.410
Andre eksterne omkostninger	-108.522	-138.657
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-377.575	-408.354
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-2.926.196</u>	<u>30.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.092.964</b>	<b>704.399</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.282.112	100.958
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	3.648.500	483.742
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.606	29.820
Andre finansielle indtægter	58.283	164.942
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-208.269</u>	<u>-406.452</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.689.268</b>	<b>1.077.409</b>
2 Skat af årets resultat	<u>494.198</u>	<u>-104.016</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>3.183.466</u></b>	<b><u>973.393</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	587.422	0
Udbytte for regnskabsåret	400.000	300.000
Overføres til overført resultat	<u>2.196.044</u>	<u>673.393</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>3.183.466</u></b>	<b><u>973.393</u></b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	19.000.000	20.404.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.000.000</u>	<u>20.404.000</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	5.255.256	3.973.144
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	6.836.000	3.187.500
Andre tilgodehavender	830.412	333.332
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.921.668</u>	<u>7.493.976</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.921.668</u></b>	<b><u>27.897.976</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.132	2.486
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	378.510
Tilgodehavende selskabsskat	0	8.808
Andre tilgodehavender	87.885	111.365
Tilgodehavender i alt	<u>92.017</u>	<u>501.169</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	853.655	834.447
Værdipapirer i alt	<u>853.655</u>	<u>834.447</u>
Likvide beholdninger	9.464	261.740
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>955.136</u></b>	<b><u>1.597.356</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.876.804</u></b>	<b><u>29.495.332</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	134.000	201.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	587.422	0
8 Overført resultat	11.309.861	13.395.484
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.431.283</b>	<b>13.896.484</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.567.000	2.160.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.567.000</b>	<b>2.160.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	11.406.200	11.812.819
11 Anden gæld	3.558.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.964.200	11.812.819
Kortfristet del af langfristet gæld	414.149	340.000
Gæld til pengeinstitutter	1.141.230	0
Forudbetalinger og deposita	366.190	271.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser	504.322	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	265.249	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	468.314	830.000
Selskabsskat	32.720	0
Anden gæld	682.407	184.139
Periodeafgrænsningsposter	39.740	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.914.321	1.626.029
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.878.521</b>	<b>13.438.848</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.876.804</b>	<b>29.495.332</b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**13 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 5,5 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 2.204 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. Hvis dette afkastkrav ændres med +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af selskabets ejendom med -2.207 t.kr./+ 2.445 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. Skat af årets resultat

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Skat af årets resultat	98.802	82.016
Årets regulering af udskudt skat	<u>-593.000</u>	<u>22.000</u>
	<b><u>-494.198</u></b>	<b><u>104.016</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	10.496.483	10.496.483
Tilgang i årets løb	<u>1.522.196</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>12.018.679</u></b>	<b><u>10.496.483</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	9.907.517	9.877.517
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.926.196</u>	<u>30.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>6.981.321</u></b>	<b><u>9.907.517</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>19.000.000</u></b>	<b><u>20.404.000</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.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,50
Erhvervslejemål	5,75
Boliglejemål	5,25

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 2.826 t.kr.

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar	4.667.834	4.667.834
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>4.667.834</b>	<b>4.667.834</b>
Nedskrivninger 1. januar	-694.690	-520.648
Årets resultat	1.282.112	100.958
Udbytte	0	-275.000
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>587.422</b>	<b>-694.690</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.255.256</b>	<b>3.973.144</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Skolegade Herning ApS	Herning	100 %
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	2.337.500	1.700.000
Tilgang i årets løb	0	637.500
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.337.500</b>	<b>2.337.500</b>
Opskrivninger 1. januar	850.000	366.258
Årets opskrivninger	3.648.500	483.742
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>4.498.500</b>	<b>850.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.836.000</b>	<b>3.187.500</b>

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	201.000	201.000
Kontant kapitalnedsættelse	-67.000	0
	<b>134.000</b>	<b>201.000</b>
<b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Henlæggelse af årets resultat	587.422	0
	<b>587.422</b>	<b>0</b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	13.395.484	12.355.833
Korrektion som følge af ændret praksis	0	366.258
Årets overførte overskud eller underskud	2.196.044	673.393
Kapitalnedsættelse	-4.281.667	0
	<b>11.309.861</b>	<b>13.395.484</b>
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	300.000	135.000
Udloddet udbytte	-300.000	-135.000
Udbytte for regnskabsåret	400.000	300.000
	<b>400.000</b>	<b>300.000</b>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.820.349	12.152.819
Heraf forfalder inden for 1 år	-414.149	-340.000
	<b>11.406.200</b>	<b>11.812.819</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	9.197.524	9.019.587

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>11. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	3.997.259	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-439.259</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.558.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.976.668</u>	<u>0</u>

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.820 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 19.000 t.kr.

Herudover er værdipapirer med kursværdi på 854 t.kr. samt bankindestående på 9 t.kr. stillet til sikkerhed for bankengagement.

## 13. Eventualposter

### 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 74 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.