

# Christian Pedersen Holding ApS

Gylfesvej 8, 8800 Viborg

CVR-nr. 33 74 72 17

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2018.

---

Christian Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Christian Pedersen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 1. marts 2018

### **Direktion**

Christian Pedersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Christian Pedersen Holding ApS**

#### **Konklusion**

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

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

Viborg, den 1. marts 2018

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

**Claus Søndergaard Nielsen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 30145

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Christian Pedersen Holding ApS Gylfesvej 8 8800 Viborg
	CVR-nr.: 33 74 72 17
	Stiftet: 19. maj 2011
	Hjemsted: Viborg Kommune
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Christian Pedersen
<b>Revision</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Dattervirksomheder</b>	Bog & idé, Viborg ApS, Viborg Centerkiosken, Viborg ApS, Viborg Bianco, Viborg ApS, Viborg
<b>Associerede virksomheder</b>	Bog & idé, City Vest ApS, Holstebro Bog & idé, Århus ApS, Holstebro Bog & idé, Bruuns Galleri ApS, Holstebro Bog & idé, Fields ApS, Holstebro Bog & idé, Fisketorvet A/S, Holstebro Bog & idé, Storcenter Kolding ApS, Holstebro

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt holdingfunktion.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2017, udviser et resultat på 3.402.810 kr. mod 2.313.394 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 6.480.974 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Christian Pedersen Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indtægtsføres i overensstemmelse med regnskabsperioden.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og- omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat 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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens 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, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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

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

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 Christian Pedersen Holding ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>39.226</b>	<b>17.676</b>
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	310.097	312.336
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.102.534	2.024.828
Finansielle indtægter	19.292	27.250
3 Finansielle omkostninger	-70.495	-69.642
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.400.654</b>	<b>2.312.448</b>
4 Skat af årets resultat	2.156	946
<b>Årets resultat</b>	<b>3.402.810</b>	<b>2.313.394</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.262.631	874.664
Udbytte for regnskabsåret	2.600.000	800.000
Overføres til overført resultat	0	638.730
Disponeret fra overført resultat	-459.821	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.402.810</b>	<b>2.313.394</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	1.104.650	1.104.650
Materielle anlægsaktiver i alt	1.104.650	1.104.650
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.265.183	1.205.086
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	4.494.858	3.517.324
Finansielle anlægsaktiver i alt	5.760.041	4.722.410
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.864.691</b>	<b>5.827.060</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	182.314	161.260
Tilgodehavender i alt	182.314	161.260
Likvide beholdninger	1.373.130	412.977
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.555.444</b>	<b>574.237</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.420.135</b>	<b>6.401.297</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	110.000	110.000
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.775.210	1.512.579
10 Overført resultat	995.764	1.455.585
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.600.000	800.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.480.974</b>	<b>3.878.164</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	556.000	556.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	556.000	556.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.174.090	891.956
Selskabsskat	133.696	65.186
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	44.462	95.128
Anden gæld	30.913	914.863
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.383.161	1.967.133
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.939.161</b>	<b>2.523.133</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.420.135</b>	<b>6.401.297</b>
<b>13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>14 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Resultat af kapitalandel i Bog & idé, Viborg ApS	354.196	585.604
Resultat af kapitalandel i Centerkiosken, Viborg ApS	-44.099	-273.268
	<u><b>310.097</b></u>	<u><b>312.336</b></u>
<b>2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Resultat af kapitalandel i Bog & idé, City Vest ApS	314.898	323.856
Resultat af kapitalandel i Bog & idé, Århus ApS	409.911	492.907
Resultat af kapitalandel i Bog & idé, Bruuns Galleri ApS	990.817	836.306
Resultat af kapitalandel i Bog & idé, Fields ApS	592.889	404.932
Resultat af kapitalandel i Bog & idé, Fisketorvet A/S	981.012	74.822
Afskrivning på goodwill, Bog & idé, Fisketorvet A/S	-161.993	-107.995
Resultat af kapitalandel i Bog & idé, Storcenter Kolding ApS	-25.000	0
	<u><b>3.102.534</b></u>	<u><b>2.024.828</b></u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	23.266	16.490
Andre finansielle omkostninger	47.229	53.152
	<u><b>70.495</b></u>	<u><b>69.642</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-2.156	-946
	<u><b>-2.156</b></u>	<u><b>-946</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.104.650	1.104.650
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.104.650</b>	<b>1.104.650</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.104.650</b>	<b>1.104.650</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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum primo	725.881	535.881
Tilgang i årets løb	50.000	190.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>775.881</b>	<b>725.881</b>
Opskrivninger primo	479.205	341.869
Årets resultat	310.097	312.336
Udbytte	-300.000	-175.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>489.302</b>	<b>479.205</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.265.183</b>	<b>1.205.086</b>

### Tilknyttede virksomheder:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Bog & idé, Viborg ApS	Viborg	100 %
Centerkiosken, Viborg ApS	Viborg	100 %
Bianco, Viborg ApS	Viborg	100 %

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>7. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum primo	2.183.950	550.000
Tilgang i årets løb	25.000	1.633.950
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.208.950</b>	<b>2.183.950</b>
Opskrivninger primo	1.441.369	471.046
Årets resultat	3.264.527	2.132.823
Udbytte	-2.150.000	-1.162.500
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.555.896</b>	<b>1.441.369</b>
Afskrivninger på goodwill primo	-107.995	0
Årets afskrivninger på goodwill	-161.993	-107.995
<b>Afskrivninger på goodwill ultimo</b>	<b>-269.988</b>	<b>-107.995</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.494.858</b>	<b>3.517.324</b>
I regnskabsposten indgår goodwill med	863.962	1.025.955
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Bog & idé, City Vest ApS	Holstebro	50 %
Bog & idé, Århus ApS	Holstebro	50 %
Bog & idé, Bruuns Galleri ApS	Holstebro	50 %
Bog & idé, Fields ApS	Holstebro	50 %
Bog & idé, Fisketorvet A/S	Holstebro	50 %
Bog & idé, Storcenter Kolding ApS	Holstebro	50 %
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	110.000	110.000
	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
<b>9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger primo	1.512.579	637.915		
Resultatandel ifølge resultatdisponering	<u>1.262.631</u>	<u>874.664</u>		
	<b><u>2.775.210</u></b>	<b><u>1.512.579</u></b>		
<b>10. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	1.455.585	816.855		
Årets overførte resultat	<u>-459.821</u>	<u>638.730</u>		
	<b><u>995.764</u></b>	<b><u>1.455.585</u></b>		
<b>11. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte primo	800.000	50.600		
Udloddet udbytte	-800.000	-50.600		
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.600.000</u>	<u>800.000</u>		
	<b><u>2.600.000</u></b>	<b><u>800.000</u></b>		
<b>12. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag</u></b>	<b><u>Restgæld</u></b>	<b><u>Gæld i alt</u></b>	<b><u>Gæld i alt</u></b>
	<b><u>første år</u></b>	<b><u>efter 5 år</u></b>	<b><u>31/12 2017</u></b>	<b><u>31/12 2016</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>535.000</u>	<u>556.000</u>	<u>556.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>535.000</u></b>	<b><u>556.000</u></b>	<b><u>556.000</u></b>

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 556 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.105 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret et ejerpantebrev på 550 tkr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.105 tkr.

### 14. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut, som udgør 391 tkr. på balancedagen.

Selskabet har stillet kaution for associerede virksomheders gæld til pengeinstitutter for i alt 900 tkr.

Garantiforpligtelser:

Selskabets pengeinstitut har stillet betalingsgarantier på i alt 143 tkr. overfor tredjemand.

#### 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Mosegaard Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-118372340994

IP: 2.105.2.56

2018-03-02 18:43:15Z

NEM ID 

## Claus Søndergaard Nielsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:31289325

IP: 89.249.1.78

2018-03-03 09:16:06Z

NEM ID 

## Christian Mosegaard Pedersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-118372340994

IP: 94.102.33.65

2018-03-05 15:50:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OBD1A-UJE7G-P2E5O-EY1KA-WBTN1-UCPVE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>