

**Christian Pedersen Holding ApS**  
Gylfesvej 8, 8800 Viborg

**CVR-nr. 33 74 72 17**

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2020

---

Christian Damborg Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. marts 2020

### **Direktion**

Christian Damborg Pedersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Christian Pedersen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

Skjern, den 18. marts 2020

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Leif Mosegaard  
statsautoriseret revisor  
mne10553

Henrik Ludvigsen  
statsautoriseret revisor  
mne27765

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Christian Pedersen Holding ApS Gylfesvej 8 8800 Viborg  CVR-nr.: 33 74 72 17 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Christian Damborg Pedersen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Østergade 40 6900 Skjern
<b>Dattervirksomheder</b>	Bog & idé, Viborg ApS, Viborg Centerkiosken, Viborg ApS, Viborg Bianco, Viborg ApS, Viborg
<b>Associerede virksomheder</b>	Bog & idé, Bruuns Galleri ApS, Holstebro Bog & idé, City Vest ApS, Holstebro Bog & idé, Fields ApS, Holstebro Bog & idé, Fisketorvet A/S, Holstebro Bog & idé, Kolding Storcenter ApS, Holstebro Bog & idé, Odense City ApS, Holstebro Bog & idé, Rosengårdscentret ApS, Holstebro Bog & idé, Århus ApS, Holstebro Bog & idé, Horsens ApS, Holstebro Bog & idé, Frederiksberg Centeret ApS, Holstebro Bog & idé, Lyngby Storcenter ApS, Holstebro

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Christian Pedersen Holding 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.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret f.s.v.a. ejendomme. Disse aktiver har hidtil været indregnet som investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver.

Fremover indregnes ejendomme til kostpris. Der afskrives regnskabsmæssigt på ejendomme, jf. særskilt beskrivelse under anvendt regnskabspraksis.

Ændringen er begrundet med praktiske årsager - ændringen letter den fremtidige regnskabsudarbejdelse.

Ændringen har påvirket årets resultat i negativ retning med TDKK 22, og egenkapitalen primo er forbedret med TDKK 28.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen 1. januar 2018, jf. note 8. Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af egenkapitalen 1. januar 2018 med TDKK 28.

Praksisændringen udgør en forbedring af årets resultat i 2018 med TDKK 183 og en reduktion af årets resultat i 2019 med TDKK 22.

Praksisændringen forøger balancesummen 31. december 2018 med TDKK 28 og balancesummen 31. december 2019 med TDKK 6.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægt, driftsomkostninger ejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indtægtsføres i overensstemmelse med regnskabsperioden.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab 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).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

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

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

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### 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 administrationsselskab solidt og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>24.479</b>	<b>23.497</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.093	-22.093
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.386</b>	<b>1.404</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-75.041	-830.952
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.356.174	2.123.107
Andre finansielle indtægter	32.000	12.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	-50.561	-64.944
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.264.958</b>	<b>1.240.615</b>
3 Skat af årets resultat	-5.458	6.478
<b>Årets resultat</b>	<b>2.259.500</b>	<b>1.247.093</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.265.847	-678.188
Udbytte for regnskabsåret	2.700.000	2.500.000
Overføres til overført resultat	825.347	0
Disponeret fra overført resultat	0	-574.719
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.259.500</b>	<b>1.247.093</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	905.813	927.906
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>905.813</u>	<u>927.906</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	753.860	949.666
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	4.936.695	4.844.090
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.690.555</u>	<u>5.793.756</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.596.368</u></b>	<b><u>6.721.662</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.100.000	2.150.000
Udskudte skatteaktiver	1.369	2.699
Tilgodehavende selskabsskat	34.000	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	73.737	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.209.106</u>	<u>2.152.699</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.209.106</u></b>	<b><u>2.152.699</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.805.474</u></b>	<b><u>8.874.361</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	110.000	110.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	831.175	2.097.022
9 Overført resultat	1.074.418	266.394
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.700.000	2.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.715.593</b>	<b>4.973.416</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	853.442
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	649.549	438.118
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>649.549</b>	<b>1.291.560</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	556.000	556.000
Deposita	15.750	14.850
11 Langfristede gældsforpligtelser i alt	571.750	570.850
Gæld til pengeinstitutter	366.387	787.429
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.408.456	1.117.126
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	16.063	16.063
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	72.407	117.917
Anden gæld	5.269	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.868.582	2.038.535
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.440.332</b>	<b>2.609.385</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.805.474</b>	<b>8.874.361</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**13 Eventualposter**

**14 Nærtstående parter**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom samt besiddelse af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.772	20.888
Andre finansielle omkostninger	27.789	44.056
	<u>50.561</u>	<u>64.944</u>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-1.330	-3.779
Årets regulering af udskudt skat	1.330	-2.699
Regulering af tidligere års skat	5.458	0
	<u>5.458</u>	<u>-6.478</u>

### 4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2019	1.104.650	1.104.650
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<u>1.104.650</u>	<u>1.104.650</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-176.744	-154.651
Årets afskrivninger	-22.093	-22.093
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<u>-198.837</u>	<u>-176.744</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>905.813</u>	<u>927.906</u>

## Noter

	31/12 2019	31/12 2018	
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. januar 2019	775.881	775.881	
Tilgang i årets løb	1.100.000	0	
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>1.875.881</b>	<b>775.881</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019	-679.657	489.302	
Korrektion af tidligere opskrivning	-17.323	0	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-75.041	-668.959	
Udbytte	-350.000	-500.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-1.122.021</b>	<b>-679.657</b>	
Overført til hensatte forpligtelser	0	853.442	
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>853.442</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>753.860</b>	<b>949.666</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Bog & idé, Viborg ApS, Viborg	100 %	627.899	45.557
Centerkiosken, Viborg ApS, Viborg	100 %	82.806	-114.077
Bianco, Viborg ApS, Viborg	100 %	43.155	-6.521
		<b>753.860</b>	<b>-75.041</b>



## Noter

	31/12 2019	31/12 2018	
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Kostpris 1. januar 2019	2.308.950	2.208.950	
Tilgang i årets løb	25.000	100.000	
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>2.333.950</b>	<b>2.308.950</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019	2.097.022	2.285.908	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.518.167	2.123.107	
Udbytte	-2.500.000	-2.150.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>2.115.189</b>	<b>2.259.015</b>	
Årets afskrivninger på goodwill	-161.993	-161.993	
<b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2019</b>	<b>-161.993</b>	<b>-161.993</b>	
Overført til hensatte forpligtelser	649.549	438.118	
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>649.549</b>	<b>438.118</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>4.936.695</b>	<b>4.844.090</b>	
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	1.133.950	1.133.950	
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	539.976	701.969	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Bog & idé, Bruuns Galleri ApS, Holstebro	50 %	3.644.286	1.571.176
Bog & idé, City Vest ApS, Holstebro	50 %	1.571.838	439.819
Bog & idé, Fields ApS, Holstebro	50 %	3.084.641	1.106.895
Bog & idé, Fisketorvet A/S, Holstebro	50 %	2.951.262	1.168.219
Bog & idé, Kolding Storcenter ApS, Holstebro	50 %	-699.906	-317.979
Bog & idé, Odense City ApS, Holstebro	50 %	-10.044	-110.315
Bog & idé, Rosengårdscentret ApS, Holstebro	50 %	-589.147	-94.838
Bog & idé, Århus ApS, Holstebro	50 %	1.501.995	383.941
Bog & idé, Horsens ApS, Holstebro	50 %	114.891	64.891
Bog & idé, Frederiksberg Centeret ApS, Holstebro	50 %	874.525	824.525
Bog & idé, Lyngby Storcenter ApS, Holstebro	50 %	50.000	0
		<b>12.494.341</b>	<b>5.036.334</b>

## Noter

	31/12 2019	31/12 2018		
<b>7. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2019	110.000	110.000		
	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>		
<b>8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	2.097.022	2.775.210		
Resultatandel	-1.265.847	-678.188		
	<b>831.175</b>	<b>2.097.022</b>		
<b>9. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2019	266.394	995.764		
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	-17.323	-154.651		
Årets overførte overskud eller underskud	825.347	-574.719		
	<b>1.074.418</b>	<b>266.394</b>		
<b>10. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. januar 2019	2.500.000	2.600.000		
Udloddet udbytte	-2.500.000	-2.600.000		
Udbytte for regnskabsåret	2.700.000	2.500.000		
	<b>2.700.000</b>	<b>2.500.000</b>		
<b>11. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2019</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2019</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	556.000	0	556.000	478.752
Deposita	15.750	0	15.750	0
	<b>571.750</b>	<b>0</b>	<b>571.750</b>	<b>478.752</b>

## Noter

---

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 556 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 906 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 13. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut som udgør 1.379 t.kr.

Selskabet kautionerer for Bog & idé, Fields ApS samt Bog & idé, Fisketorvet ApS' mellemværende med Skjern Bank A/S. De to kautioner er hver begrænset til 300 t.kr.

Selskabet kautionerer for Bog & idé, Kolding Storcenter ApS, Bog & idé, Rosengårdscenteret ApS, Bog & idé, Odense City ApS, Bog & idé, Horsens ApS, Bog & idé, Frederiksberg Centeret ApS' mellemværende med Skjern Bank A/S. De fem kautioner er hver begrænset til 500 t.kr.

Selskabet kautioner for Bog & idé, Lyngby Storcenter ApS' mellemværende med Skjern Bank A/S. Kautionen er ubegrænset. Gælden til Skjern Bank A/S udgjorde pr. 30. september 2019 2.401 t.kr. (maks. trækingsret 5.000 t.kr.).

Selskabet kautionerer for 50% af mellemværende mellem Indeks Retail A/S og selskabets associerede virksomheder. Den samlede gæld udgjorde pr. 30. september 2019 10.345 t.kr.

Selskabet kautionerer for mellemværende mellem Indeks Retail A/S og selskabets tilknyttede virksomheder. Den samlede gæld udgjorde pr. 31. december 2019 1.396 t.kr.

Selskabet kautionerer for 50% af mellemværende mellem Fonden DBK og selskabets associerede virksomheder. Den samlede gæld udgjorde pr. 30. september 2019 5.414 t.kr.

Selskabet kautionerer for mellemværende mellem Fonden DBK og selskabets tilknyttede virksomheder. Gælden udgjorde pr. 31. december 2019 234 t.kr.

Selskabet har afgivet støtteerklæring over for Bog & idé, Kolding Storcenter ApS, Bog & idé, Rosengårdscenteret ApS og Bog & idé, Odense City ApS. Den samlede gæld i disse selskaber udgjorde pr. 30. september 2019 14.318 t.kr. Den samlede egenkapital i selskaberne udgjorde pr. 30. september 2019 -1.300 t.kr. (negativ egenkapital).

## Noter

---

### 13. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

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

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

### 14. Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Christian Damborg Pedersen, Gyldesvej 8, 8800 Viborg (ejer selskabet 100%)