

## ÅRSRAPPORT 2017

VIVA-Group A/S  
Ørstedsvej 7  
8600 Silkeborg

CVR nr. 36984376

**Indsender:**

Stepto A/S  
Juelstrupparken 10 A  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 17. maj 2018

**Dirigent**

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

# Indholdsfortegnelse

---

## Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

## Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	7

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance pr. 31. december 2017	14
Noter	16

# Ledespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for VIVA-Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 17. maj 2018

## Direktion:

Jonas Dørken  
Direktør

Christopher Stensbjerg  
Direktør

## Bestyrelse:

Lars Søgaard  
Formand

Maj-Britt Vibe Dørken

Jonas Dørken

Anne Eline Vibe Stensbjerg

Christopher Stensbjerg

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i VIVA-Group A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VIVA-Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Aalborg, den 17. maj 2018

## BEIERHOLM

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32895468

Henrik Bjørn

Statsautoriseret Revisor

MNE-nr. mne28606

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudvikling samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på DKK 1.855.983, mod DKK 542.577 for tiden 1. januar - 31. december 2016.

Balancen viser ultimo en egenkapital på DKK 3.098.560.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

VIVA-Group A/S  
Ørstedsvvej 7  
8600 Silkeborg

Hjemmeside: [viva.as](http://viva.as)

CVR-nr.: 36984376  
Stiftelsesdato: 6. august 2015  
Hjemsted: Silkeborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Lars Søgaard, Formand  
Maj-Britt Vibe Dørken  
Jonas Dørken  
Anne Eline Vibe Stensbjerg  
Christopher Stensbjerg

## Direktion

Jonas Dørken, Direktør  
Christopher Stensbjerg, Direktør

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
17. maj 2018 på selskabets adresse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VIVA-Group A/S for 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi, og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpemidler

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvare og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdninger, herunder evt. svind.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktier tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der forventes lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt. Der afskrives ikke på grunde.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet Nedskrivning af anlægsaktiver.

## Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuelle af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger. Låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansielle omkostninger og henholdsvis finansiel indtægt.

## Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles i afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet 'Af- og nedskrivninger'.

### Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter domicilejendom samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet Af- og nedskrivninger.

Gevinster eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi i positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab med afhændelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktier, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet udvikling i salgspris.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i de omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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**

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under anden gæld, måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste/-tab	3.264.711	791.324
1. Personaleomkostninger	-293.032	0
Af- og nedskrivninger	-114.506	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.857.173</b>	<b>791.324</b>
2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	240.720	0
Andre finansielle omkostninger	-781.925	-94.395
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.315.968</b>	<b>696.929</b>
3. Skat af årets resultat	-459.985	-154.352
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.855.983</b>	<b>542.577</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	72.477	0
Overført resultat	1.783.506	542.577
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.855.983</b>	<b>542.577</b>

## Balance pr. 31. december 2017

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	1.789.643	0
Domicilejendom	5.312.097	4.878.110
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	220.506	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.322.246</b>	<b>4.878.110</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	590.722	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>590.722</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.912.968</b>	<b>4.878.110</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Investeringsejendomme	12.066.442	6.501.500
Fremstillede varer og handelsvarer	50.535	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>12.116.977</b>	<b>6.501.500</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.537.346	0
Andre tilgodehavender	6.294.762	5.932.539
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.832.108</b>	<b>5.932.539</b>
Likvide beholdninger	200.000	8.474
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>8.474</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>21.149.085</b>	<b>12.442.513</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>29.062.053</b>	<b>17.320.623</b>

## Balance pr. 31. december 2017

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>4. EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overkurs ved emission	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	72.477	0
Overført resultat	2.326.083	542.577
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.098.560</b>	<b>1.242.577</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	35.099	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>35.099</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	2.500.000	2.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	20.581.266	4.341.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.467.677	6.971.507
Gæld til associerede virksomheder	151.372	1.753.000
Selskabsskat	424.886	154.352
Anden gæld	803.193	47.344
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	0	310.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.428.394</b>	<b>13.578.046</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.928.394</b>	<b>16.078.046</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>29.062.053</b>	<b>17.320.623</b>

5. Eventualforpligtelser

## Noter

	2017	2016			
<b>1. Personaleomkostninger</b>					
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	2	0			
Lønninger	805.875	0			
Andre omkostninger til social sikring	-512.843	0			
	<b>293.032</b>	<b>0</b>			
<b>2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>					
Avance ved salg af kapitalandel	168.243	0			
Negativ goodwill ved overtagelse af datterselskab	72.477	0			
	<b>240.720</b>	<b>0</b>			
<b>3. Skat af årets resultat</b>					
Skat af årets resultat	-424.886	-154.352			
Regulering af udskudt skat	-35.099	0			
	<b>-459.985</b>	<b>-154.352</b>			
	Overkurs v. emission	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt	
<b>4. EGENKAPITAL</b>					
Egenkapital, primo	500.000	200.000	0	542.577	1.242.577
Resultatdisponering	0	0	72.477	1.783.506	1.855.983
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>200.000</b>	<b>72.477</b>	<b>2.326.083</b>	<b>3.098.560</b>

### 5. Eventualforpligtelser

#### Leasingforpligtelse

Selskabet har indgået leasingaftaler vedrørende driftsmidler. Restløbetiderne udgør op til 59 måneder og den samlede forpligtelse kan opgøres til t.kr. 500.

#### Andre eventuelforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligt af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.