



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30
6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E haderslev@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

Monac A/S

Jomfrustien 8, st.
6100 Haderslev

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5/4-18



Erik Dalby Hansen
dirigent

CVR-nr. 37 31 71 95

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	15
Balance pr. 31. december 2017	16
Noter til årsrapporten	18

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Monac A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

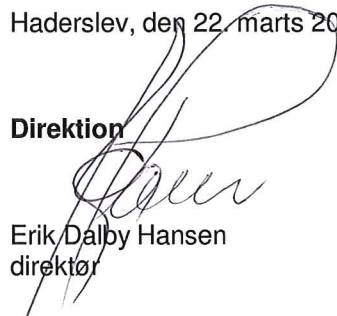
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 22. marts 2018

Direktion



Erik Dalby Hansen
direktør


Bestyrelse



Jørn Nissen



Mads Dalby Hansen



Nicoline Lyhning Nissen



Erik Dalby Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Monac A/S

Konklusion

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

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

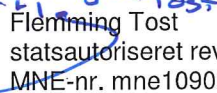
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Haderslev, den 22. marts 2018

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 13 97 62 95


Flemming Tost
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10902



Selskabsoplysninger

Selskabet

Monac A/S
Jomfrustien 8, st.
6100 Haderslev

CVR-nr.: 37 31 71 95

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Haderslev

Bestyrelse

Jørn Nissen
Nicoline Lyhning Nissen
Erik Dalby Hansen
Mads Dalby Hansen

Direktion

Erik Dalby Hansen, direktør

Revision

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hansborggade 30
6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter at købe, sælge, eje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Efter købet af Ejendomsselskabet Slesvig A/S, består ejendomsportføljen af 38 ejendomme med ca. 350 lejemaal.

I budgettet for 2017 var der afsat mange ressourcer til genopretning af de forsømte tidligere "Jysk" ejendomme. Genopretningsplanen er stort set tilendebragt, bortset fra enkelte ejendomme, der er planlagt færdigrenoveret i 2018.

I 2017 er markedsføringsplanen også implementeret, med nye kontorlokaler i gadeplan, ny hjemmeside og andre markedsføringstiltag. Det ses tydeligt på udlejningsaktiviteterne, at dette er godt modtaget.

Med de mange udgiftskrævende tiltag, der er gennemført i 2017, anser bestyrelsen årets resultat som tilfredsstillende.

Værdifastsættelsen af ejendommene er i årsregnskabet foretaget med DCF-modellen, og der er benyttet samme metoder og grundlag som i 2016 regnskabet. Ved fastsættelse af afkastkrav og andre beløb er der anvendt samme værdier, som anvendes af Realkredit Danmark.

I 2018 arbejdes med tiltag og forbedringer, der kan give grundlag til at regulere huslejeindtægterne.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Monac A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Opgørelse af goodwill

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Negativ goodwill indtægtsføres systematisk over resultatopgørelse efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter, drift af ejendomme, samt andre eksterne omkostninger".

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører.

Ejendommenes driftomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger som direkte relaterer sig til driften af ejendommene, herunder ejendomsskatter, forsikring, el, vand og varme samt reparation og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets datterselskaber. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i Acontoskatteordningen.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Grunde og bygninger behandles i årsrapporten som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-model, som den beregnede kapitalværdi af de fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for de kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet er fastsat til 6%, en enkelt ejendom vurderes dog at have et afkastkrav på 9%. I beregningerne er der taget højde for inflation, som er fastsat til 2%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Leasingkontrakter

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Monac A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Monac A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		8.187.314	8.212.122
Personaleomkostninger	1	-2.529.128	-2.168.560
Resultat før af- og nedskrivninger		5.658.186	6.043.562
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-127.511	-115.612
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		5.530.675	5.927.950
Værdiregulering af investeringsejendomme		6.773.236	7.115.532
Resultat før finansielle poster		12.303.911	13.043.482
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.014.491	62.580
Finansielle indtægter		16.358	7.241
Finansielle omkostninger		-2.609.200	-2.584.878
Resultat før skat		10.725.560	10.528.425
Skat af årets resultat	3	-1.883.919	-2.270.252
Årets resultat		8.841.641	8.258.173
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.014.491	62.580
Overført resultat		7.827.150	8.195.593
		8.841.641	8.258.173

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	156.600.000	144.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>156.407</u>	<u>261.418</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>156.756.407</u>	<u>145.061.418</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	<u>1.627.071</u>	<u>112.580</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.627.071</u>	<u>112.580</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>158.383.478</u>	<u>145.173.998</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		482.837	313.808
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		676.220	0
Andre tilgodehavender		36.538	116.969
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		119.997	13.767
Periodeafgrænsningsposter		<u>118.980</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.434.572</u>	<u>444.544</u>
Likvide beholdninger		<u>2.825.655</u>	<u>6.715.140</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.260.227</u>	<u>7.159.684</u>
Aktiver i alt		<u>162.643.705</u>	<u>152.333.682</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.000.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.077.071	62.580
Overført resultat		16.022.643	8.183.893
Egenkapital	7	23.099.714	8.746.473
Hensættelse til udskudt skat	8	2.824.266	1.529.006
Andre hensættelser	9	807.091	1.157.824
Hensatte forpligtelser i alt		3.631.357	2.686.830
Ansvarlig lånekapital		0	5.500.000
Gæld til realkreditinstitutter		126.773.056	128.044.189
Langfristede gældsforpligtelser	10	126.773.056	133.544.189
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	1.168.926	1.060.000
Banker		2.299.995	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		171.995	541.234
Selskabsskat		712.831	751.713
Anden gæld		4.785.831	5.003.243
Kortfristede gældsforpligtelser		9.139.578	7.356.190
Gældsforpligtelser i alt		135.912.634	140.900.379
Passiver i alt		162.643.705	152.333.682
Leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.114.565	1.855.471
Pensioner	296.274	225.160
Andre omkostninger til social sikring	31.524	28.522
Andre personaleomkostninger	<u>86.765</u>	<u>59.407</u>
	<u>2.529.128</u>	<u>2.168.560</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>9</u>	<u>8</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>127.511</u>	<u>115.612</u>
	<u>127.511</u>	<u>115.612</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	592.834	737.946
Årets udskudte skat	1.295.260	1.532.306
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-4.175</u>	<u>0</u>
	<u>1.883.919</u>	<u>2.270.252</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	137.684.469
Tilgang i årets løb	5.026.763
Kostpris 31. december 2017	<u>142.711.232</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	7.115.532
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.773.236
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>13.888.768</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>156.600.000</u></u>

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	377.030
Tilgang i årets løb	22.500
Kostpris 31. december 2017	<u>399.530</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	115.612
Årets afskrivninger	127.511
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>243.123</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>156.407</u></u>

Noter

	2017 kr.	2016 kr.		
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2017	50.000	50.000		
Tilgang i årets løb	500.000	0		
Kostpris 31. december 2017	550.000	50.000		
Værdireguleringer 1. januar 2017	62.580	0		
Årets resultatandel	1.014.491	62.580		
Værdireguleringer 31. december 2017	1.077.071	62.580		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.627.071	112.580		
7 Egenkapital				
	Virksomheds-	Reserve for net-	Overført	I alt
	kapital	toopskrivning efter den indre værdis metode	resultat	
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	62.580	8.183.893	8.746.473
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	0	11.600	11.600
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	500.000	62.580	8.195.493	8.758.073
Kontant kapitalforhøjelse	5.500.000	0	0	5.500.000
Årets resultat	0	1.014.491	7.827.150	8.841.641
Egenkapital 31. december 2017	6.000.000	1.077.071	16.022.643	23.099.714
8 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017			1.529.006	-3.300
Hensat i året			1.295.260	1.532.306
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017			2.824.266	1.529.006

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
9 Andre hensættelser		
Saldo primo 1. januar 2017	1.157.824	0
Hensat i året	<u>-350.733</u>	<u>1.157.824</u>
Saldo ultimo 31. december 2017	<u>807.091</u>	<u>1.157.824</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	5.500.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>129.104.189</u>	<u>127.941.982</u>	<u>1.168.926</u>	<u>120.307.000</u>
	<u>134.604.189</u>	<u>127.941.982</u>	<u>1.168.926</u>	<u>120.307.000</u>

11 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med følgende beløb:
 Restløbetid i 14- 40 måneder med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 23, i alt tkr. 653.

12 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb er indregnet under kortfristet gæld i posten "Selskabsskat". Tilsvarende er de øvrige selskabers andel af selskabsskatten indregnet under tilgodehavender i posten "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebreve med en restgæld t.kr. 127.942 med pant i selskabets ejendomsportefølje. Bogført værdi udgør tkr. 156.600 pr. 31. december 2017.