



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 2018
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2019

Erik Ingemann Jørgensen
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 2018	15
Balance pr. 31. december 2018	16
Noter til årsrapporten	18

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 1. april 2019

Direktion

Erik Ingemann Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Jesper Werner Jensen
formand

Claus Christiansen

Erik Dalby Hansen

Jørn Nissen

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 konklusioner 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 1. april 2019

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 2018
	Hjemsted: Haderslev
Bestyrelse	Jesper Werner Jensen, formand Claus Christiansen Erik Dalby Hansen Jørn Nissen
Direktion	Erik Ingemann Jørgensen, direktør
Revision	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme, samt ejerskab af tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2018 drevet en portefølje af investeringsejendomme på 39 ejendomme med ca. 315 lejemål.

Selskabet har realiseret et resultat for regnskabsåret 2018 på t.kr. 5.983 efter skat.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket positivt med t.kr. 4.179 som følge af opskrivning af kapitalandel i dattervirksomhed til indre værdi.

Endeligt er resultatet påvirket positivt ved opskrivning af investeringsejendomme med t.kr. 1.002.

Selskabet har i 2018 udført forbedringsarbejder på ejendomsporteføljen med t.kr. 3.198. Forbedringsarbejderne budgetteres at fortsætte i 2019.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et resultat efter skat i 2019 i niveau t.kr. 3.000.

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 2018 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 2018 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden 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 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

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. 13.500 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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold 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%, enkelte ejendomme vurderes dog at have et afkastkrav på 7-8%. 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 tillæg eller fradrag 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til Grundejernes Investeringsfond. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

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'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 balancedagens 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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		8.315.770	8.187.314
Personaleomkostninger	1	-2.381.933	-2.529.128
Resultat før af- og nedskrivninger		5.933.837	5.658.186
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-104.010	-127.511
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		5.829.827	5.530.675
Værdiregulering af investeringsejendomme		1.001.727	6.773.236
Resultat før finansielle poster		6.831.554	12.303.911
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	2.690.180	1.014.491
Finansielle indtægter	4	41.216	16.358
Finansielle omkostninger		-2.646.668	-2.609.200
Resultat før skat		6.916.282	10.725.560
Skat af årets resultat	5	-933.088	-1.883.919
Årets resultat		5.983.194	8.841.641
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.690.180	1.014.491
Overført resultat		3.293.014	7.827.150
		5.983.194	8.841.641

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	160.800.000	156.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	52.397	156.407
Materielle anlægsaktiver		160.852.397	156.756.407
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	4.367.251	1.627.071
Finansielle anlægsaktiver		4.367.251	1.627.071
Anlægsaktiver i alt		165.219.648	158.383.478
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		136.880	482.837
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.395.534	676.220
Andre tilgodehavender		13.146	36.538
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		68.408	119.997
Periodeafgrænsningsposter		353.828	118.980
Tilgodehavender		1.967.796	1.434.572
Likvide beholdninger		1.402.578	2.825.655
Omsætningsaktiver i alt		3.370.374	4.260.227
Aktiver i alt		168.590.022	162.643.705

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.000.000	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.767.251	1.077.071
Overført resultat		19.315.657	16.022.643
Egenkapital	9	29.082.908	23.099.714
Hensættelse til udskudt skat	10	3.177.044	2.824.266
Andre hensættelser	11	484.627	807.091
Hensatte forpligtelser i alt		3.661.671	3.631.357
Gæld til realkreditinstitutter		128.615.365	126.773.056
Langfristede gældsforpligtelser	12	128.615.365	126.773.056
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	1.268.122	1.168.926
Banker		0	2.299.995
Leverandører af varer og tjenesteydelser		399.220	171.995
Selskabsskat		462.717	712.831
Anden gæld		5.100.019	4.785.831
Kortfristede gældsforpligtelser		7.230.078	9.139.578
Gældsforpligtelser i alt		135.845.443	135.912.634
Passiver i alt		168.590.022	162.643.705
Leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	2.773.191	2.498.565
Pensioner	333.469	296.274
Andre omkostninger til social sikring	57.811	31.524
Andre personaleomkostninger	59.562	86.765
	3.224.033	2.913.128
Overført til ejendomme	-842.100	-384.000
	2.381.933	2.529.128
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	9
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	104.010	127.511
	104.010	127.511
3 Særlige poster		
Negativ koncerngoodwill indtægtsført med t.kr. 4.179		
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	36.439	0
Andre finansielle indtægter	4.777	16.358
	41.216	16.358

Noter

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	580.310	592.834
Årets udskudte skat	352.778	1.295.260
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-4.175
	<u>933.088</u>	<u>1.883.919</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	142.711.231
Tilgang i årets løb	<u>3.198.275</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>145.909.506</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	13.888.767
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.001.727</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>14.890.494</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>160.800.000</u>

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	<u>399.530</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>399.530</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	243.123
Årets afskrivninger	<u>104.010</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>347.133</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>52.397</u>

Noter

	2018 kr.	2017 kr.		
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2018	550.000	50.000		
Tilgang i årets løb	50.000	500.000		
Kostpris 31. december 2018	<u>600.000</u>	<u>550.000</u>		
Værdireguleringer 1. januar 2018	1.077.071	62.580		
Årets resultatandel	2.690.180	1.014.491		
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>3.767.251</u>	<u>1.077.071</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>4.367.251</u>	<u>1.627.071</u>		
9 Egenkapital				
	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	6.000.000	1.077.071	16.022.643	23.099.714
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.690.180</u>	<u>3.293.014</u>	<u>5.983.194</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u>6.000.000</u>	<u>3.767.251</u>	<u>19.315.657</u>	<u>29.082.908</u>
			2018 kr.	2017 kr.
10 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018			2.824.266	1.529.006
Hensat i året			<u>352.778</u>	<u>1.295.260</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018			<u>3.177.044</u>	<u>2.824.266</u>

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
11 Andre hensættelser		
Saldo primo 1. januar 2018	807.091	1.157.824
Hensat i året	-322.464	-350.733
Saldo ultimo 31. december 2018	484.627	807.091

12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	127.941.982	129.883.487	1.268.122	119.733.363
	127.941.982	129.883.487	1.268.122	119.733.363

13 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med følgende beløb:
 Restløbetid i 2-28 måneder med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 23, i alt tkr. 375.

14 Eventualposter mv.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. april 2016 eller senere.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebreve med en restgæld t.kr. 129.883 med pant i selskabets ejendomsportefølje. Bogført værdi udgør tkr. 160.800 pr. 31. december 2018.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Erik Ingemann Jørgensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-131849841514
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2019 kl.: 11:11:08
Underskrevet med NemID

Jesper Werner Jensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-566709110561
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2019 kl.: 08:21:26
Underskrevet med NemID

Claus Christiansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-803595705864
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2019 kl.: 09:40:39
Underskrevet med NemID

Erik Dalby Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-207776504631
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2019 kl.: 19:23:43
Underskrevet med NemID

Jørn Nissen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-490751859119
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2019 kl.: 18:46:12
Underskrevet med NemID

Flemming Tost

Som Revisor NEM ID
RID: 1192019482874
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2019 kl.: 08:02:10
Underskrevet med NemID

Erik Ingemann Jørgensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-131849841514
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2019 kl.: 08:06:07
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: f3752832gkpw20167905