



**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**

Storegade 11  
6100 Haderslev

**Årsrapport for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016**  
2. regnskabsår

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 7/2 2017

Erik Dalby Hansen  
dirigent

CVR-nr. 37 31 71 95

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder*

**Tal tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors erklæringer .....	6
<b>Årsregnskab:</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016 .....	13
Balance pr. 31/12-2016 .....	14
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser.....	16
Noter .....	17

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Monac A/S Storegade 11 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 37 31 71 95 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december Regnskabsklasse: B Tilvalg af enkelte regler fra klasse: C
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet omfatter at købe, sælge, eje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.
<b>Antal beskæftigede</b>	8
<b>Bestyrelse</b>	Jørn Nissen Nicoline Lyhning Nissen Erik Dalby Hansen Mads Dalby Hansen
<b>Direktion</b>	Erik Dalby Hansen
<b>Revisor</b>	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Selskabets hovedaktiviteter

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

### Økonomisk udvikling i regnskabsåret

Monac A/S er oprettet med det formål at købe de tidligere "Jysk" ejendomme efter 2 konkurser. Ejendomsporteføljen består af 31 ejendomme med 300 lejemål.

Udfordringerne det første år har været at foretage genopretning af de meget forsømte og nedslidte ejendomme samt at genvinde lejernes tillid ved hurtigt og effektivt at løse opståede problemer.

Ultimo året er 70 - 80 % af den 3 årige genopretningsplan udført, og det er vores opfattelse, at lejerne er tilfredse med Monac A/S, hvilket blandt andet ses gennem den høje udlejningsprocent og de mange lejere, som henviser nye lejere til vores ejendomme.

Set i lyset af de mange og store tiltag, der er foretaget i 2016, anser bestyrelsen årets resultat som tilfredsstillende.

Værdifastsættelsen af ejendommene er foretaget med DCF-modellen, og ved 29 af ejendommene stemmer den beregnede værdi overens med den af Realkredit Danmark foretagne vurdering. Kun Simmerstedvej 54, der ikke er gendulejet i 2016 grundet planlagt restaurering, samt Laurids Skaugade 40, hvor Monac A/S har et større erhvervslejemål til egen benyttelse, er der en forskel i værdiansættelsen. En forskel som kan henføres til forskelle i de anvendte beregningsmodeller.

I 2017 afsluttes genopretningsplanen, og der skal herefter arbejdes med tiltag, der kan give grundlag for at forbedre huslejeindtjeningen. Samtidig overvejes tilkøb af enkelte ejendomme til porteføljen, da selskabet grundet effektivisering i administrationen og en fremskreden genopretningsplan, forventes at have en mindre administrativ overkapacitet.

### Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 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. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 31. januar 2017

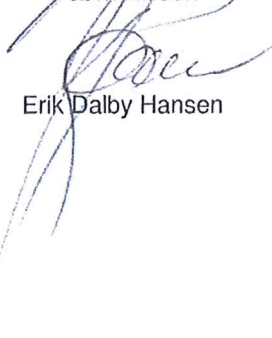
**Direktion**

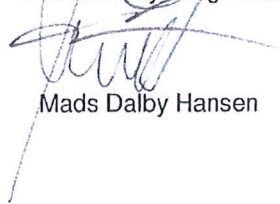
  
Erik Dalby Hansen

**Bestyrelse**

  
Jørn Nissen

  
Nicoline Lynning Nissen

  
Erik Dalby Hansen

  
Mads Dalby Hansen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Monac A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Monac A/S for regnskabsåret 1/1-2016 – 31/12-2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 – 31/12-2016 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Haderslev, den 31. januar 2017

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

  
Flemming Tost  
statsautoriseret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

#### Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

#### Materielle anlægsaktiver - revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, skal revurderes løbende. Ændringerne er anvendt således, at restværdien for anlægsaktiver revurderes første gang i regnskabsåret 2016. Ændringen foretages som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Praksisændringerne har ikke haft nogen beløbmæssig indvirkning på årets resultat, skat, balancesum eller egenkapital.

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier og indregning af eventualskat.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskabet

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk 1 valgt ikke at udarbejde et koncernregnskab.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter regulering af selskabets ejendomme til dagsværdi på statutidspunktet.

### Ejendommenes driftsomkostninger

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder lønninger og lønafhængige omkostninger, der er afholdt for at opnå årets lejeindtægter.

### Resultat af kapitalandele i datter og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater 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

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

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Grunde og bygninger

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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%, 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.

Installationer samt 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-3 år	0 tkr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Leasingkontrakter betragtes som 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles således til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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 med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det 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 dattervirksomhedens underbalance.



## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes under egenkapitalen som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdier på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

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

### 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.

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.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

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, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse for perioden 01.01.2016-31.12.2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
	<b>15.327.652</b>	<b>-15.000</b>
BRUTTOFORTJENESTE.....		
1 Personaleomkostninger .....	-2.168.558	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER .....</b>	<b>13.159.094</b>	<b>-15.000</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-115.612	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>	<b>13.043.482</b>	<b>-15.000</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	62.580	0
Andre finansielle indtægter .....	7.241	0
Andre finansielle omkostninger.....	-2.584.877	0
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>10.528.425</b>	<b>-15.000</b>
3 Skat af årets resultat.....	-2.270.252	3.300
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>8.258.173</b>	<b>-11.700</b>

som af ledelsen foreslås disponeret således:

Årets bevægelser på reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	62.580	0
Overført til næste år .....	8.195.593	-11.700
<b>Disponeret i alt .....</b>	<b>8.258.173</b>	<b>-11.700</b>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	144.800.000	134.384.000
	261.418	150.000
4 Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>145.061.418</u>	<u>134.534.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	112.580	0
5 Finansielle anlægsaktiver i alt.....	<u>112.580</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>145.173.998</u>	<u>134.534.000</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
	313.808	0
	13.767	0
	116.969	0
6 Udskudt skatteaktiv.....	0	3.300
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<u>444.544</u>	<u>3.300</u>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<u>6.715.139</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<u>7.159.684</u>	<u>1.503.300</u>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<u>152.333.682</u>	<u>136.037.300</u>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Aktiekapital.....	500.000	500.000
Andre reserver .....	62.580	0
Overført resultat .....	8.183.893	-11.700
<b>7 Egenkapital i alt.....</b>	<b>8.746.473</b>	<b>488.300</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat.....	1.529.006	0
Andre hensatte forpligtelser.....	1.157.824	0
<b>6 Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<b>2.686.830</b>	<b>0</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Gæld til realkreditinstitutter .....	128.044.189	0
Ansvarlig lånekapital .....	5.500.000	0
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>133.544.189</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	1.060.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	541.234	0
Selskabsskat.....	751.713	0
Skyldigt vedrørende personale .....	352.469	109.000
Anden gæld.....	4.650.774	135.440.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>7.356.190</b>	<b>135.549.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>140.900.379</b>	<b>135.549.000</b>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b>152.333.682</b>	<b>136.037.300</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebreve med en restgæld t.kr. 129.104 med pant i selskabets ejendomsportefølje. Bogført værdi udgør tkr. 144.800 pr. 31. december 2016.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med følgende beløb: Restløbetid i 26- 52 måneder med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 14, i alt tkr. 504.
Eventualaktiver og -forpligtelser:	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 hos tilknyttede virksomheder".



## Noter

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Løn og gager.....	-1.884.706	0
Pensioner.....	-225.160	0
Andre udgifter til social sikring.....	-28.522	0
Øvrige personaleomkostninger.....	-30.171	0
Personaleomkostninger i alt .....	<u>-2.168.558</u>	<u>0</u>
<b>2 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	-115.612	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt ...	<u>-115.612</u>	<u>0</u>
<b>3 Årets skatter</b>		
Skat af årets resultat.....	-737.946	0
Udskudt skat af årets resultat .....	-1.532.306	3.300
Årets skatter i alt .....	<u>-2.270.252</u>	<u>3.300</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo.....	134.384.000	150.000
Tilgang i årets løb .....	3.300.468	289.530
Afgang i årets løb.....	0	-62.500
Kostpris, ultimo .....	<u>137.684.468</u>	<u>377.030</u>
Årets opskrivninger .....	7.115.532	0
Opskrivninger, ultimo .....	<u>7.115.532</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger .....	0	-115.612
Af- og nedskrivninger, ultimo .....	<u>0</u>	<u>-115.612</u>
Regnskabsmæssig værdi .....	<u>144.800.000</u>	<u>261.418</u>

## Noter

Note	2016 Kr.	2015 Kr.	
<b>5 Finansielle anlægsaktiver</b>			
		Tilknyttede/ associerede virksomheder	
Kostpris, primo .....		50.000	
Tilgang i årets løb .....		0	
Afgang i årets løb .....		0	
Kostpris, ultimo .....		50.000	
Årets resultatandel .....		62.580	
Værdireguleringer, ultimo .....		62.580	
Regnskabsmæssig værdi .....		112.580	
<b>7 Egenkapital</b>			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Aktiekapital .....	500.000	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	62.580	62.580
Overført resultat .....	-11.700	8.195.593	8.183.893
Egenkapital i alt .....	488.300	8.258.173	8.746.473
Aktiekapitalen består af 500.000 aktier á 1 kr.			
<b>6 Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat, primo .....		-3.300	0
Årets bevægelser .....		1.532.306	-3.300
Udskudt skat overført til tilgodehavender .....		0	3.300
Hensættelser til udskudt skat, ultimo .....		1.529.006	0
Årets bevægelser .....		1.157.824	0
Andre hensatte forpligtelser, ultimo .....		1.157.824	0
Hensatte forpligtelser i alt .....		2.686.830	0
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 123.654 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.			