

ÅF Transport A/S

Logistikparken 1
8220 Brabrand
CVR-nr. 39887118

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2017

Dirigent

Navn: Carl Erik Skovgaard Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31.12.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2016	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ÅF Transport A/S
Logistikparken 1
8220 Brabrand

CVR-nr.: 39887118
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 86157500
E-mail: mm@logistikparkenaarhus.dk

Bestyrelse

Knud Jørn Alstrup, formand
Poul Erik Køpke
Steen Dybdal Nielsen
Hans Jørgen Pedersen
Poul Erik Skov Nyborg

Direktion

Mogens Peter Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for ÅF Transport A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.04.2017

Direktion

Mogens Peter Madsen

Bestyrelse

Knud Jørn Alstrup
formand

Poul Erik Køpke

Steen Dybdal Nielsen

Hans Jørgen Pedersen

Poul Erik Skov Nyborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ÅF Transport A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ÅF Transport A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 01.01.2016 - 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 24.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

ÅF Transport A/S har i 2016 fortsat afviklingen af selskabets aktiviteter ifølge den fastlagte strategiplan. Som et led heri arbejdes der samtidig på at udvikle arealer og ejendomme i drift samt generelt optimere indtægter.

Udlejningen af vores ejendomme har været tilfredsstillende. Salgsbestræbelserne har resulteret i et salg af ejendommen Amerikavej 7 i Taulov. Den er pr. 01.12.2016 overdraget til DSV. Med hensyn til ejendommen i Hasselager er den uændret til salg, men fortsat 100 % udlejet.

Udviklingen af arealerne på Søren Frichs Vej har uændret maksimal prioritet og opmærksomhed. Der henvises til redegørelsen nedenfor.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejning

Samtidig med at selskabets ejendomme er til salg, er de udlejet. Det gælder også bygningerne på Søren Frichs Vej, som afventer en godkendt byggeretsgivende lokalplan. På den måde har det økonomisk været en rigtig fornuftig situation.

På Søren Frichs Vej har lejeaftalen med Per Aarsleff A/S fortsat til udgangen af 2016, og i 2. uge af januar er nedbrydningen påbegyndt, så det kan næppe være mere optimalt – indtægter til det sidste.

Ejendommen på Alstrup Alle er uændret udlejet til JYSK i form af den 3-årige gensidigt uopsigelige lejeaftale. Det såkaldte "Glashus" på Alstrup Alle er uændret udlejet til UC Plus. Den samlede ejendom er dermed fornuftigt udlejet med henblik på et salg til en investor.

Ejendommen Amerikavej 7 i Taulov blev som oplyst ovenfor solgt til DSV med overtagelse d. 01.12.2016. Vort lejemål med Carlsberg, som blev startet op d. 01.11.2013, ophørte netop samtidig med afhændelsen af ejendommen, så det gik også op i en højere enhed.

Logistikparken - udlejning

Selskabet ejer uændret dieselø anlægget, Applus Bilsyns hal og værkstedet til servicering af modulvogn, trailere og andet vognmateriel. I sin tid indgik vi langvarige gensidigt uopsigelige lejeaftaler, og de løber fortsat. Da der er en vækst i salget af diesel, og lejeaftalerne efterhånden har nogle år på bagen, er det et fornuftigt indtægtsområde for selskabet, og det vil fortsætte i 2017.

Logistikparken – ubebyggede arealer

Der er fortsat betydelige ubebyggede arealer til udvidelse og/eller frasalg. På trekanten ud mod Edwin Rahrsvej er der ca. 17.000 m² tilbage, som vi arbejder på at finde en køber til. Herudover har vi små 70.000 m² ubebygget areal i den nordvestlige del af området. Dem vil vi også gerne sælge. I 2016 kunne vi indgå en aftale med Søstrene Greene om køb af arealet, men desværre kunne vi ikke få en aftale med Danske Fragtmænd (Capital Investment) om en regulering af arealgrænserne, så alle fik nogle mere regulære jordstykker til nybyggeri og mulige kommende udvidelser. Det var og er rigtigt ærgerligt, da vi nu dagligt kan se det meget store byggeri, Søstrene Greene er i gang med ud mod motorvejen.

Ledelsesberetning

Søren Frichs Vej – Aabyen

I marts 2016 forelå alle godkendelser af etape 1 på ca. 25.000 m² grundareal. Når vi opnåede disse godkendelser var arealet solgt til 4 forskellige købere, så der blev vedtaget en udstykningsplan, som blev godkendt af kommunen, og efterfølgende er tinglyst. 14 dage herefter skulle der finde betaling sted, og det resulterede i, at vi ultimo maj foretog en udlodning på 82 mio. kr. til vore aktionærer. Allerede her d. 1. juni 2017 tages den første boligblok i brug, hvor Netto butikken ligger i bunden.

Omkring 2014/15 indleverede vi vores ansøgning om at få udarbejdet en lokalplan for etape 2, som har et grundareal på ca. 35.000 m² inkl. indkøbte arealer.

Udviklingen af arealet har været i en 4 ugers offentlig forhåndshøring, som blev afsluttet 05.03.2015. Lokalplanen for etape 2 har fået lokalplan nr. 1032. Det har været en frustrerende proces, idet der stilles større og større krav fra kommunen til både højder på bygningerne og bygningernes form. Der har undervejs været efterhånden et utal af datoer for færdiggørelse og godkendelse af lokalplanforslaget, og ingen af dem har kunnet holde. Den 05.04.2017 blev lokalplanen så endeligt godkendt i Byrådet og d. 19.04.2017 sendt i en 8 ugers offentlig høring. Planen forventes at være til 2. behandling i Byrådet i løbet af august 2017 og endeligt godkendt i Naturklagenævnet i løbet af september. Kort tid herefter skulle arealet kunne overgå til en eller flere købere.

Vi planlægger med, at der bliver over 51.000 byggeretsmeter, hvilket giver en høj byggeprocent og et forventeligt tilfredsstillende provenu. Aarhus Kommune har stillet krav om, at op til 20 % af byggeretsmetrene udlægges til almennyttigt boligbyggeri og også krav om en dagsinstitution i området. Begge forhold er med til at reducere selskabets provenu.

Årets resultat

Selskabet realiserede i 2016 et resultat før skat på 91,2 mio. kr. mod 15,4 mio. kr. i 2015. En forbedring af resultatet med 75,8 mio. kr. Dette skyldes den regnskabsmæssige fortjeneste ved salg af byggeretter fra etape I på Søren Frichs Vej modregnet diverse omkostninger specielt arealets andel af omkostninger til indløsning af hjemfaldsforpligtelsen, udarbejdelse af lokalplan etc.

Kapital- og finansieringsstruktur

Koncernens egenkapital er faldet fra 92,1 mio. kr. i 2015 til 81,9 mio. kr. i 2016. Reduktionen på kr. 10,2 mio. svarer til 11,1 %, forklares ved den i maj 2016 foretagne udlodning. Årets resultat er, som tidligere, overført til egenkapitalen.

Den langsigtede prioritetsgæld er i 2016 reduceret med 6,5 mio. kr., og der er i alt foretaget afskrivninger med 1,1 mio. kr mod kr. 2,1 mio. i 2015. Totalt set en tilfredsstillende udvikling.

Udlodning

ÅF-koncernen fastholder sit langsigtede tilsagn om at udlodde midler til aktionærerne, når det efter omstændighederne er forsvarligt eller særlige begivenheder indtræffer, og med forbehold for koncernens finansielle og likviditetsmæssige stilling. Efter en udlodning den 22.5. 2015 blev aktiekapitalen nedskrevet fra 15 mio. kr. til 13,2 mio. kr. Herudover blev udloppet ca. 81 mio. kr. i maj 2016, og aktiekapitalen blev efterfølgende nedskrevet til kr. 10.050.000.

Ledelsesberetning

Egne aktier

Selskabets beholdning af egne aktier er på nominelt 947.715 kr., svarende til 9,4 % af aktiekapitalen. Bestyrelsen er indtil den ordinære generalforsamling i 2017 bemyndiget til at erhverve egne aktier svarende til 10 % af selskabets aktiekapital.

Fremtiden

Det forventes, at ÅF-koncernen i 2017 vil kapitalisere yderligere materielle aktiver i form af byggeretter, og der arbejdes uændret på, at der også realiseres ubebyggede arealer her i Logistikparken samt ejendomme. Den lagte strategi har fuldt og helt levet op til vores forventninger. Strategien vil blive videreført.

Den byggeretsgivende lokalplan 1032 vil blive godkendt af Byrådet i august, og de tilknyttede byggeretter solgt.

Nedrivningen af 2. halvdel af bygningerne på Søren Frichs Vej og Lokesvej vil blive foretaget inden 01.09.2017.

Bestræbelserne på at sælge vore øvrige ejendomme og de ubebyggede arealer i Logistikparken vil blive fortsat.

Alt i alt mener vi, at afviklingen af koncernen forløber tilfredsstillende, og vi tror på et 2017 med markante resultater.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds - kapital %
Egne kapitalandele			
Beholdning af egne aktier:			
Ordinære aktier	229	947.715	9,4
	229	947.715	9,4

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		94.217.527	23.752.681
Personaleomkostninger	1	(3.977.671)	(4.104.819)
Af- og nedskrivninger	2	(1.083.044)	(1.976.616)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(850.000)</u>
Driftsresultat		89.156.812	16.821.246
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.828.756	3.568.813
Andre finansielle indtægter	3	1.998.100	798.636
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.767.524)</u>	<u>(5.813.345)</u>
Resultat før skat		91.216.144	15.375.350
Skat af årets resultat	5	<u>(20.550.529)</u>	<u>(3.331.290)</u>
Årets resultat		<u>70.665.615</u>	<u>12.044.060</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.828.756	3.568.813
Overført resultat		<u>65.836.859</u>	<u>8.475.247</u>
		<u>70.665.615</u>	<u>12.044.060</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		154.730.562	160.883.634
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		379.989	477.329
Materielle anlægsaktiver	6	155.110.551	161.360.963
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		48.696.265	43.867.509
Finansielle anlægsaktiver	7	48.696.265	43.867.509
Anlægsaktiver		203.806.816	205.228.472
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		353.407	628.360
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	13.889.639
Andre tilgodehavender		8.049.028	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	25.616.745
Tilgodehavender		8.402.435	40.134.744
Likvide beholdninger		21.482.392	50.178.821
Omsætningsaktiver		29.884.827	90.313.565
Aktiver		233.691.643	295.542.037

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital	8	10.050.000	13.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		47.696.265	42.867.509
Overført overskud eller underskud		24.169.907	38.886.747
Egenkapital		81.916.172	94.954.256
Udskudt skat		2.120.000	4.701.000
Hensatte forpligtelser		2.120.000	4.701.000
Gæld til realkreditinstitutter		52.425.695	58.913.417
Langfristede gældsforpligtelser	9	52.425.695	58.913.417
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	3.870.525	3.973.079
Bankgæld		0	46.441.497
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.113.866	13.663.898
Skyldig selskabsskat		18.665.731	0
Anden gæld	10	37.579.654	72.894.890
Kortfristede gældsforpligtelser		97.229.776	136.973.364
Gældsforpligtelser		149.655.471	195.886.781
Passiver		233.691.643	295.542.037
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	13.200.000	42.867.509	38.886.747	94.954.256
Kapitalnedsættelse	(3.150.000)	0	(77.785.174)	(80.935.174)
Værdireguleringer	0	0	(2.768.525)	(2.768.525)
Årets resultat	0	4.828.756	65.836.859	70.665.615
Egenkapital ultimo	10.050.000	47.696.265	24.169.907	81.916.172

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	3.819.413	3.917.261
Pensioner	135.203	163.649
Andre omkostninger til social sikring	23.055	23.909
	3.977.671	4.104.819
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.091.044	1.976.616
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(8.000)	0
	1.083.044	1.976.616
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	770.000
Øvrige finansielle indtægter	1.998.100	28.636
	1.998.100	798.636
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	440.390	257.105
Øvrige finansielle omkostninger	4.327.134	5.556.240
	4.767.524	5.813.345
	2016	2015
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	23.131.529	(46.745)
Ændring af udskudt skat	(2.581.000)	3.359.293
Regulering vedrørende tidligere år	0	18.742
	20.550.529	3.331.290

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	205.482.731	1.126.575
Tilgange	52.956.305	89.088
Afgange	<u>(69.286.624)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>189.152.412</u>	<u>1.215.663</u>
Af- og nedskrivninger primo	(44.599.097)	(649.246)
Årets afskrivninger	(904.616)	(186.428)
Tilbageførsel ved afgange	<u>11.081.863</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(34.421.850)</u>	<u>(835.674)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>154.730.562</u>	<u>379.989</u>

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>1.000.000</u>
Kostpris ultimo	<u>1.000.000</u>
Opskrivninger primo	42.867.509
Andel af årets resultat	<u>4.828.756</u>
Opskrivninger ultimo	<u>47.696.265</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>48.696.265</u>

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
ÅF Leasing & Finans A/S	Aarhus	A/S	100,0

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital		
Ordinære aktier	1.672	10.050.000
	1.672	10.050.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.870.525	3.973.079	52.425.695	36.970.629
	3.870.525	3.973.079	52.425.695	36.970.629

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
10. Anden gæld		
Moms og afgifter	0	252.638
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	6.574	6.420
Feriepengeforpligtelser	101.000	120.000
Andre skyldige omkostninger	37.472.080	72.515.832
	37.579.654	72.894.890

11. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.500 t.kr. i ejendomme samt skadesløsbrev på nom. 75.750 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 154.731 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder

Virksomheden har kautioneret for dattervirksomhedens gæld til Nordea. Der er ingen bankgæld i selskabet 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, idet fortjeneste ved salg af anlægsaktiver i sammenligningstallene for 2015 dog er ændret ved reklassifikation, og således indregnes under andre driftsindtægter, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis nedenfor. I 2015 var posten indregnet under afskrivninger.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter omsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter efter periodiseringsprincippet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration af selskabet. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.