

## **Vecata Ejendomme A/S**

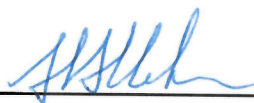
**Lysholt Allé 10**

**7100 Vejle**

**CVR-nr. 59 83 52 11**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
14/03 2018



---

Hans-Henrik Eriksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Vejle, den 14. marts 2018

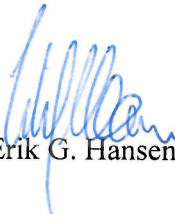
### Direktion

  
Hans-Henrik Eriksen

### Bestyrelse

  
Steen Bagger-Sørensen  
formand

  
Claus Bagger-Sørensen

  
Erik G. Hansen

  
Torben Brøgger

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### *Til kapitalejerne i Vecata Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

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

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

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aarhus, den 14. marts 2018

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Jes Lauritzen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10121



Tom B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24820

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vecata Ejendomme A/S  
Lysholt Allé 10  
7100 Vejle

Telefon: 49288888

CVR-nr.: 59 83 52 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Vejle

### Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen, formand  
Claus Bagger-Sørensen  
Erik G. Hansen  
Torben Brøgger

### Direktion

Hans-Henrik Eriksen

### Revision

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Værkmestergade 25  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er jord- og ejendomsbesiddelser, salg af erhvervsjord samt ejendomsudvikling. Ejendomsudviklingen foretages dels direkte, dels via associerede selskaber i samarbejde med partnere.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på t.kr. 3.199, mod et overskud på t.kr. 12.816 i 2016. Selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 162.689.

Selskabet har kun i begrænset omfang solgt jord i 2017, hvorfor resultatet er lavere end i 2016.

Sidst i 2017 påbegyndtes opførelse af en domicilejendom til koncernens moderselskab, som forventes færdiggjort i 2019. Endvidere påbegyndtes opførelse af en kontorejendom til udlejning i Dandy Business Park. Ejendommen forventes ibrugtaget primo 2019.

### **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 Vecata Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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**

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Bygninger og installationer	7-70 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

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 Vecata Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## 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 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.173</b>	<b>14.745</b>
Personaleomkostninger	1	-488	-681
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-461	-452
Indtægtsførsel af negativ goodwill		0	1.354
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.122</b>	<b>14.966</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		90	-64
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-486	296
Finansielle indtægter	2	3.278	1.608
Finansielle omkostninger	3	-4.497	-3.666
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.737</b>	<b>13.140</b>
Skat af årets resultat	4	538	-324
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.199</b>	<b>12.816</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.199	12.816
		<b>-3.199</b>	<b>12.816</b>



**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		146.479	140.509
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		148	180
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>15.929</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b><u>162.556</u></b>	<b><u>140.689</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	19.915	19.949
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	17.027	17.513
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	8	8.999	8.984
Tilgodehavender i associerede virksomheder	8	<u>6.058</u>	<u>6.012</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>51.999</u></b>	<b><u>52.458</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>214.555</u></b>	<b><u>193.147</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.875	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.250	20.962
Andre tilgodehavender		4.907	540
Udskudt skatteaktiv		4.073	4.070
Selskabsskat		394	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>4</u>	<u>5</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>15.503</u></b>	<b><u>25.577</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.756</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>19.259</u></b>	<b><u>25.591</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>233.814</u></u></b>	<b><u><u>218.738</u></u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		25.000	25.000
Overført resultat		<u>137.689</u>	<u>52.511</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>162.689</b></u>	<u><b>77.511</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>38.573</u>	<u>41.873</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<u><b>38.573</b></u>	<u><b>41.873</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.974	2.942
Banker		0	51.371
Leverandører af varer og tjenesteydelser		480	149
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.032	40.168
Anden gæld		<u>4.066</u>	<u>4.724</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>32.552</b></u>	<u><b>99.354</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>71.125</b></u>	<u><b>141.227</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>233.814</b></u>	<u><b>218.738</b></u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2017	25.000	52.511	77.511
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-123	-123
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	500	500
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	88.000	88.000
Årets resultat	0	-3.199	-3.199
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>25.000</b>	<b>137.689</b>	<b>162.689</b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	449	641
Pensioner	38	38
Andre omkostninger til social sikring	<u>1</u>	<u>2</u>
	<b><u>488</u></b>	<b><u>681</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	265	274
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	207
Andre finansielle indtægter	<u>3.013</u>	<u>1.127</u>
	<b><u>3.278</u></b>	<b><u>1.608</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	331	409
Andre finansielle omkostninger	<u>4.166</u>	<u>3.257</u>
	<b><u>4.497</u></b>	<b><u>3.666</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-3	48
Sambeskatningsbidrag	<u>-535</u>	<u>276</u>
	<b><u>-538</u></b>	<b><u>324</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2017	146.797	282	0
Tilgang i årets løb	9.678	54	15.929
Afgang i årets løb	-3.332	-67	0
Overførsler i årets løb	0	0	0
Kostpris 31. december 2017	<u>153.143</u>	<u>269</u>	<u>15.929</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	6.288	103	0
Årets afskrivninger	376	85	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-67	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>6.664</u>	<u>121</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>146.479</u></b>	<b><u>148</u></b>	<b><u>15.929</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	34.898	1.393
Tilgang i årets løb	0	17.350
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>16.155</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>34.898</u>	<u>34.898</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-14.950	-784
Valutakursregulering	-123	-85
Indtægtsførsel af negativ goodwill	0	1.069
Årets resultat	90	-64
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>-15.085</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-14.983</u>	<u>-14.949</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>19.915</u></b>	<b><u>19.949</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
The Claonaig Farming Co. Ltd	Skotland	100%
Advice House A/S	Vejle	100%

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	17.431	16.155
Tilgang i årets løb	0	17.431
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>-16.155</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>17.431</u>	<u>17.431</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	82	-15.584
Indtægtsførsel af negativ goodwill	0	285
Årets resultat	-486	296
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>15.085</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-404</u>	<u>82</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><u>17.027</u></u>	<u><u>17.513</u></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Food Innovation House ApS	Vejle	50%
Green Tech Center A/S	Vejle	33%
Resilience House ApS	Vejle	33%

## Noter til årsrapporten

### 8 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der
	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2017	8.984	6.012
Tilgang i årets løb	66	46
Afgang i årets løb	-51	0
Kostpris 31. december 2017	<u>8.999</u>	<u>6.058</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>8.999</u></b>	<b><u>6.058</u></b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>44.822</u>	<u>41.547</u>	<u>2.974</u>	<u>26.640</u>
	<b><u>44.822</u></b>	<b><u>41.547</u></b>	<b><u>2.974</u></b>	<b><u>26.640</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 10 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bagger-Sørensen & Co. A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Selskabet har afgivet kaution for et datterselskabs bankgæld.

Selskabet har sammen med samarbejdspartnere afgivet solidarisk selvskyldner kaution til sikkerhed for tredjeparts bankgæld. Bankgælden pr. 31. december 2017 udgør 0,7 mio. kr.

Selskabet har indgået SA-kontrakt, forpligtelsen udgør i 2018 300 tkr.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, mio. kr. 41,6 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør mio. kr. 40,6.

### 12 Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Bagger-Sørensen & Co. A/S, Vejle