

# HANS WELLING A/S

Havnevej 30  
9670 Løgstør

CVR-nr. 60 05 59 12

Årsrapport for 2018  
(37. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. maj 2019

---

Torben Haldrup  
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
Noter til årsrapporten	17

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HANS WELLING 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.

Løgstør, den 27. maj 2019

### **Direktion**

Hans Welling  
direktør

### **Bestyrelse**

Birgitte Welling

Hans Welling

Torben Haldrup

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i HANS WELLING A/S***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for HANS WELLING 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.

Løgstør, den 27. maj 2019

Danrevi Løgstør  
Godkendt revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 10 01 96 99

Tom Cortsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40065

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	HANS WELLING A/S Havnevej 30 9670 Løgstør  Telefon: 98671155  CVR-nr.: 60 05 59 12  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 1. juli 1981 Regnskabsår: 37. regnskabsår  Hjemsted: Vesthimmerland
<b>Bestyrelse</b>	Birgitte Welling Hans Welling Torben Haldrup
<b>Direktion</b>	Hans Welling, direktør
<b>Aktionærer</b>	Hans Welling
<b>Revision</b>	Danrevi Løgstør Godkendt revisionsinteressentskab Østerbrogade 19 9670 Løgstør
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Algade 53 9000 Aalborg
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 27. maj 2019 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at udlejning af fast ejendom, finansierings- og investeringsaktivitet samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabs note 5.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i 2018 indgået i en skattefri fusion med datterselskabet Hans Welling Biler A/S med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2018.

Der er i forbindelse med fusionen ikke udbetalt vederlag af nogen art.

Sammenligningstal er ligeledes rettet med tilbagevirkende kraft.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 717.052, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 23.877.701.

### **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 HANS WELLING A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### **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.

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

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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.

Virksomheden er administrationselskab 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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner 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.

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	5-10 år	0-25 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Discounted cash flow model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6 - 7, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er ligeledes vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv Aalborg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

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

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

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.178.684</b>	<b>1.160.094</b>
Personaleomkostninger	1	-22.289	18.348
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.156.395</b>	<b>1.178.442</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-41.504	-44.419
Nedskrivning af omsætningsaktiver		0	-348.263
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.114.891</b>	<b>785.760</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.759.000	27.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.644.109</b>	<b>812.760</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-353.228	-1.430.751
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		427.450	90.076
Finansielle indtægter	2	1.034.620	1.739.005
Finansielle omkostninger	3	-353.534	-308.836
<b>Resultat før skat</b>		<b>-888.801</b>	<b>902.254</b>
Skat af årets resultat	4	171.749	-2.014.529
<b>Årets resultat</b>		<b>-717.052</b>	<b>-1.112.275</b>
Overført resultat		-717.052	-1.112.275
		<b>-717.052</b>	<b>-1.112.275</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	17.218.000	19.977.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		47.422	88.926
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.265.422</b>	<b>20.065.926</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	1.386.886	1.740.114
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	2.201.952	1.824.502
Deposita		0	58.400
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.588.838</b>	<b>3.623.016</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.854.260</b>	<b>23.688.942</b>
Færdigvarer og handelsvarer		164.197	339.697
<b>Varebeholdninger</b>		<b>164.197</b>	<b>339.697</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	65.389
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.299.142	12.552.886
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.313
Andre tilgodehavender		0	10.000
Udskudt skatteaktiv		0	114.281
Selskabsskat		570	814
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		34.705	0
Periodeafgrænsningsposter		14.028	21.293
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.348.445</b>	<b>12.766.976</b>
Værdipapirer		1.327.500	1.381.300
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.327.500</b>	<b>1.381.300</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.696</b>	<b>36.995</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>16.856.838</b>	<b>14.524.968</b>

## Balance 31. december (Fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>37.711.098</u></b>	<b><u>38.213.910</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>23.377.701</u>	<u>24.094.753</u>
<b>Egenkapital</b>	8	<b><u>23.877.701</u></b>	<b><u>24.594.753</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.230.263</u>	<u>2.824.081</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.230.263</u></b>	<b><u>2.824.081</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.830.256</u>	<u>5.092.388</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>4.830.256</u></b>	<b><u>5.092.388</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	262.132	256.507
Banker		2.165.492	2.068.597
Gæld til associerede virksomheder		600.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.740.022	2.199.833
Skyldigt sambeskatningsbidrag		342.467	258.152
Anden gæld		169.042	439.391
Periodeafgrænsningsposter		178.723	165.208
Deposita		<u>315.000</u>	<u>315.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.772.878</u></b>	<b><u>5.702.688</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.603.134</u></b>	<b><u>10.795.076</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>37.711.098</u></b>	<b><u>38.213.910</u></b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	16.000	-26.664
Andre omkostninger til social sikring	0	3.595
Andre personaleomkostninger	6.289	4.721
	<u><b>22.289</b></u>	<u><b>-18.348</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	970.171	775.021
Andre finansielle indtægter	64.417	970.139
Kursreguleringer	32	-6.155
	<u><b>1.034.620</b></u>	<u><b>1.739.005</b></u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	26.833	6.006
Andre finansielle omkostninger	312.049	302.830
Kursreguleringer omkostninger	14.652	0
	<u><b>353.534</b></u>	<u><b>308.836</b></u>

## Noter

### 4 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	-479.537	1.754.797
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-489
Sambeskatningsbidrag	307.788	260.221
	<u>-171.749</u>	<u>2.014.529</u>

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	<u>11.845.705</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>11.845.705</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	8.131.295
Årets værdireguleringer	<u>-2.759.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>5.372.295</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>17.218.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er indgået købsaftale på den ene investeringsejendom, hvorfor denne er nedskrevet til forventet salgspris.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats og et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6 % - 7 %.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Nedenstående afkastberegning er ud for forventede afkastkrav. Grundet salg af investeringsejendom er følsomhedsanalysen ikke et udtryk for dagsværdien, men viser blot ændringen af værdien contra ændring i afkastprocent - se beskrivelse ovenfor.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats /  
gennemsnitligt afkastkrav

	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	6,75	7,00	7,25
Dagsværdi	20.665.000	19.948.000	19.281.000
Ændring i dagsværdi	717.000	0	-667.000

### 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2018	8.162.681	6.674.681
Tilgang i årets løb	0	1.500.000
Afgang i årets løb	0	-12.000
Kostpris 31. december 2018	<u>8.162.681</u>	<u>8.162.681</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	-6.422.567	-5.098.581
Årets resultat	<u>-353.228</u>	<u>-1.323.986</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-6.775.795</u>	<u>-6.422.567</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>1.386.886</u></b>	<b><u>1.740.114</u></b>

## Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Bizzcorp Holding ApS	Løgstør	100%
Rimas Løgstør ApS	Løgstør	100%
Midtfjord Erhvervsejendomme ApS	Løgstør	100%
Seek4Cars Holding ApS	Løgstør	76%

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	102.822	492.822
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-390.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>102.822</u>	<u>102.822</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	1.721.680	1.716.117
Årets resultat	377.450	106.763
Udbytte modtaget	<u>0</u>	<u>-101.200</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>2.099.130</u>	<u>1.721.680</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>2.201.952</u></b>	<b><u>1.824.502</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Cortwell Holding ApS	Løgstør	50%
Carnad A/S	Løgstør	9%

## Noter

### 8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	24.094.753	24.594.753
Årets resultat	0	-717.052	-717.052
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>23.377.701</b>	<b>23.877.701</b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.348.895	5.092.388	262.132	3.722.963
	<b>5.348.895</b>	<b>5.092.388</b>	<b>262.132</b>	<b>3.722.963</b>

### 10 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 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

#### Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har afgivet størreerklæring overfor sine datterselskaber, og forpligter sig gennem disse, til at sikre fortsat drift i heri.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.092, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 17.218.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt skadesløsbrev - i alt t.kr. 1.000.