

Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

CVR-nr. 10 20 50 42

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26.02.2019
Dirigent

Helle K. Bendixen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Revisionspåtegninger	3
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetning indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 26. februar 2019

Direktion

Anders Balle Rasmussen

Bestyrelse

Jacob Skøt Hoelgaard
Formand

Anders Balle Rasmussen

Ole Møller Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S

Konklusion

Det er vores 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 26. februar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

H.C. Krogh
statsautoriseret revisor
mne9693

Heidi Brander
statsautoriseret revisor
Mne33253

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S Tronholmen 1 8960 Randers SØ
	Telefon: 89 12 25 28
	CVR-nr. 10 20 50 42
Bestyrelse	Jacob Skøt Hoelgaard Anders Balle Rasmussen Ole Møller Sørensen
Direktion	Anders Balle Rasmussen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i administration og udlejning af ejendomme, primært til moderselskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat er påvirket af aktiviteter i forbindelse med at udvikle og optimere på ejendomsporteføljen, hvilket forsat er selskabets strategi.

Årets driftsresultat er på TDKK 20.049, hvilket er tilfredsstillende, og TDKK 682 lavere end sidste år.

Årets resultat er påvirket af nedskrivninger på 4 af selskabets ejendomme med i alt TDKK 3.165

Resultatopgørelsen viser et overskud på TDKK 14.402 før skat samt et overskud på TDKK 11.214 efter skat.

Efterfølgende begivenheder

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet yderligere forhold, som har indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

1.000 kr.

	Note	2018	2017
Lejeindtægter		24.634	24.868
Driftsomkostninger		-3.248	-3.129
Administrationsomkostninger		-660	-785
Andre driftsomkostninger		-677	-223
Driftsresultat		20.049	20.731
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.003	2.638
Af- og nedskrivninger		-3.157	-2.954
Resultat før finansielle poster		18.895	20.415
Finansielle omkostninger	1	-4.493	-4.974
Resultat før skat		14.402	15.441
Skat af årets resultat	2	-3.188	-3.288
Årets resultat		11.214	12.153
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.003	2.638
Overført overskud		9.211	9.515
I alt anvendt		11.214	12.153

Balance

1.000 kr.

	Note	2018	2017
Aktiver			
Investeringsejendomme		306.046	316.511
Driftsmateriel og inventar		404	396
Materielle anlægsaktiver	3	306.450	316.907
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.641	2.638
Finansielle anlægsaktiver		4.641	2.638
Anlægsaktiver i alt		311.091	319.545
Varebeholdninger		0	330
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		69	5.536
Andre tilgodehavender		276	824
Tilgodehavender		345	6.360
Omsætningsaktiver		345	6.690
Aktiver i alt		311.436	326.235
Passiver			
Aktiekapital		12.100	12.100
Reserve for dagsværdiregulering		2.674	2.674
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.641	2.638
Overført overskud		159.268	150.057
Egenkapital		178.683	167.469
Udskudt skat		10.277	10.186
Andre hensatte forpligtelser		0	126
Hensatte forpligtelser		10.277	10.312
Deposita		860	936
Langfristede gældsforpligtelser		860	936
Gæld til tilknyttede virksomheder		117.820	144.316
Selskabsskat		3.097	2.565
Anden gæld		699	637
Kortfristede gældsforpligtelser		121.616	147.518
Gældsforpligtelser		122.476	148.454
Passiver i alt		311.436	326.235
Medarbejderforhold	4		
Nærtstående parter og ejerforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi- regulering	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 2018					
Egenkapital primo	12.100	2.674	2.638	150.057	167.469
Årets resultat	0	0	2.003	9.211	11.214
Egenkapital ultimo	12.100	2.674	4.641	159.268	178.683
Egenkapital 2017					
Korrigeret egenkapital primo	12.100	2.674	0	140.542	155.316
Årets resultat	0	0	2.638	9.515	12.153
Egenkapital ultimo	12.100	2.674	2.638	150.057	167.469

Aktiekapitalen er fordelt i aktier a nom. 100 eller multipla heraf.

Noter

1.000 kr.

	2018	2017
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-4.493	-4.974
Finansielle omkostninger i alt	-4.493	-4.974
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-3.098	-2.565
Ændring i udskudt skat	-91	-723
Skat af årets resultat i alt	-3.189	-3.288
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings- ejendomme	Driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	487.231	21.987
Årets afgang	-12.421	-4.793
Kostpris ultimo	474.810	17.194
Dagsværdiregulering primo	-170.720	0
Årets værdiregulering	-3.165	0
Tilbageført værdiregulering på årets afgang	5.121	0
Dagsværdiregulering ultimo	-168.764	0
Afskrivninger primo	0	-21.591
Årets afskrivninger	0	8
Tilbageførte afskrivninger	0	4.793
Afskrivninger ultimo	0	-16.790
Regnskabsmæssig værdi ultimo	306.046	404

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort efter en afkastbaseret model. De væsentligste forudsætninger ved opgørelsen er afkastkrav og lejeværdi.

Afkastkravet for ejendomme beliggende i Århus området er 5,5% - 6,5%. Afkastkravet for øvrige ejendomme, som er beliggende i midt og syddjylland, er 6,5% - 9,0%.

4 Medarbejderforhold

	2018	2017
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	1	1

5 Nærtstående parter og ejerforhold

Sparekassen Kronjylland udarbejder koncernregnskab, hvor Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S indgår som datterselskab.

6 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. inkl. tillæg og renter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sparekassen Kronjylland, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat inkl. tillæg og renter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7. Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne i årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægten vedrører. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder omkostninger til vedligeholdelse samt øvrige direkte ejendomsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administrationsbidrag til Sparekassen Kronjylland.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes Kronjyllands Erhvervsinvestings forholdsmæssige andel af årets resultat under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, samt op- og nedskrivninger på ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sparekassen Kronjylland og datterselskabet Randlevvej ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdier.

Reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger".

Opreguleringer i forhold til kostprisen for ejendommen henlægges til "Reserve for dagsværdiregulering" via resultatdisponeringen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Driftsmateriel og inventar	3 – 5 år
----------------------------	----------

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

En tilknyttet virksomhed er en virksomhed, hvor koncernen kan udøve bestemmende indflydelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes Kronjylland Erhvervsinvesterings andel af virksomhedernes resultat efter skat med fradrag af af- og nedskrivninger på goodwill.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter Kronjylland Erhvervsinvesterings regnskabspraksis med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede og tilknyttede virksomheder.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S, som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der afgives økonomiske dele for at indfri forpligtelsen. Forpligtelsen vedrører husleje i udnyttede lejemål.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Gældsforpligtelser som ikke vedrører investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svare til nominel værdi.