

**JKS Erhvervsudlejning A/S**  
Gl. Struervej 50, 7500 Holstebro

**CVR-nr. 10 94 42 01**

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

---

Villy Bukbjerg Fiedler  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for JKS Erhvervsudlejning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. maj 2019

### Direktion

John Thorsø Pedersen

### Bestyrelse

Villy Bukbjerg Fiedler  
formand

John Thorsø Pedersen

Tommy Brandt

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i JKS Erhvervsudlejning A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JKS Erhvervsudlejning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **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 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Ikast, den 27. maj 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Kenn Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne24692

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JKS Erhvervsudlejning A/S Gl. Struervej 50 7500 Holstebro  CVR-nr.: 10 94 42 01 Stiftet: 1. juli 1987 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Villy Bukbjerg Fiedler, formand John Thorsø Pedersen Tommy Brandt
<b>Direktion</b>	John Thorsø Pedersen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank, Torvet 4-5, 7620 Lemvig
<b>Dattervirksomhed</b>	Jysk Kemi Service A/S, Holstebro

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at eje og udleje investeringsejendom samt eje aktier i Jysk Kemi Service A/S.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendoms værdi er fastsat på basis af beregnede kapitalværdier. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt de anvendte afkastkrav på 8,15 % forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 580 t.kr. efter skat.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsprocenter mv. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendom er retvisende.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 870 t.kr. mod 1.005 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 680 t.kr. mod 1.215 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JKS Erhvervsudlejning A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendom.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JKS Erhvervsudlejning A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>869.748</b>	<b>1.005.152</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	131.385	586.716
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-320.877</u>	<u>-376.693</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>680.256</b>	<b>1.215.175</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>680.256</u></b>	<b><u>1.215.175</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	131.385	194.149
Overføres til overført resultat	<u>548.871</u>	<u>1.021.026</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>680.256</u></b>	<b><u>1.215.175</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>12.599.834</u>	<u>12.599.834</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.599.834</u>	<u>12.599.834</u>
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>1.326.534</u>	<u>1.195.149</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.326.534</u>	<u>1.195.149</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.926.368</u></b>	<b><u>13.794.983</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>59.529</u>	<u>50.279</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>59.529</u>	<u>50.279</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>59.529</u></b>	<b><u>50.279</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.985.897</u></b>	<b><u>13.845.262</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	1.743.368	1.743.368
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	325.534	194.149
6	Overført resultat	1.924.944	1.376.073
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.993.846</u></b>	<b><u>3.313.590</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.436.307	5.849.015
8	Gæld til pengeinstitutter	627.200	643.100
9	Anden gæld	2.053.333	2.173.333
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.116.840</u>	<u>8.665.448</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	524.600	525.680
	Gæld til pengeinstitutter	113.360	172.871
	Gæld til tilknyttede virksomheder	533.647	421.996
	Anden gæld	703.604	745.677
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.875.211</u>	<u>1.866.224</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.992.051</u></b>	<b><u>10.531.672</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.985.897</u></b>	<b><u>13.845.262</u></b>
<b>10</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	14.448	18.823
Andre finansielle omkostninger	<u>306.429</u>	<u>357.870</u>
	<b><u>320.877</u></b>	<b><u>376.693</u></b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	<u>9.675.484</u>	<u>9.675.484</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>9.675.484</u></b>	<b><u>9.675.484</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>2.924.350</u>	<u>2.924.350</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>2.924.350</u></b>	<b><u>2.924.350</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>12.599.834</u></b>	<b><u>12.599.834</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Noter

	31/12 2018	31/12 2017
<b>3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar	1.001.000	1.001.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.001.000</b>	<b>1.001.000</b>
Opskrivninger 1. januar	194.149	-392.567
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	131.385	586.716
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>325.534</b>	<b>194.149</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.326.534</b>	<b>1.195.149</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Jysk Kemi Service A/S	Holstebro	50,05 %
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	1.743.368	1.743.368
	<b>1.743.368</b>	<b>1.743.368</b>
Aktiekapitalen består af 1.743.368 aktier á 1 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	194.149	0
Resultatandel	131.385	194.149
	<b>325.534</b>	<b>194.149</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	1.376.073	355.047
Årets overførte underskud	548.871	1.021.026
	<b>1.924.944</b>	<b>1.376.073</b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.861.307	6.275.095
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-425.000</u>	<u>-426.080</u>
	<b><u>5.436.307</u></b>	<b><u>5.849.015</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.735.000</u>	<u>4.153.576</u>
<b>8. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	726.800	742.700
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-99.600</u>	<u>-99.600</u>
	<b><u>627.200</u></b>	<b><u>643.100</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>228.800</u>	<u>145.100</u>
<b>9. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	2.173.333	2.293.333
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-120.000</u>	<u>-120.000</u>
	<b><u>2.053.333</u></b>	<b><u>2.173.333</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.573.333</u>	<u>1.693.333</u>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.861 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 12.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 24.800 t.kr. til sikkerhed for selskabets bankgæld og tilknyttet virksomheds bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabets kapitalandel i tilknyttet virksomhed er stillet til sikkerhed for tilknyttet virksomheds bankgæld. Tilknyttet virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2018 i alt 6.904 t.kr.

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet fordringspant på nominelt 500 t.kr.

## Noter

---

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Tilknyttet virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2018 i alt 6.904 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 44 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.