

Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS

Nørregade 7, 2. gård

8700 Horsens

CVR-nr. 15 00 27 94

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 14/06 2018

Kenn Lund Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS
Nørregade 7, 2. gård
8700 Horsens

CVR-nr.: 15 00 27 94
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Stiftet: 20. december 1990
Regnskabsår: 27. regnskabsår
Hjemsted: Horsens

Direktion

Kenn Lund Jacobsen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Skelagervej 15
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. juni 2018

Direktion

Kenn Lund Jacobsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Ledelsen har i årsregnskabets note 1 redegjort for forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje. En afgørende forudsætning er, at der efter balancedagen kan opnås tilsagn fra selskabets og koncernens pengeinstitut om den nødvendige likviditet til de planlagte aktiviteter.

Beskriv væsentlig usikkerhed her.

Mulighederne for at opnå de nødvendige faciliteter, som er højere end i 2017, er efter vores opfattelse særligt påvirket af udviklingen i den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme og ændringer i centrale forudsætninger for værdiansættelsen må forventes at have betydning for selskabets og koncernens mulighed for at fremskaffe den nødvendige finansiering.

Beskriv væsentlig usikkerhed her.

Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen men fremhæver den betydelige usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Ledelsen har i årsregnskabets note 6 omtalt forudsætningerne og usikkerheden knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendomme. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen, men fremhæver den væsentlige usikkerhed knyttet til ledelsens vurdering, herunder at efterfølgende regnskabsår kan påvirkes væsentligt af ændringer i de centrale forudsætninger.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Horsens, den 7. juni 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendommen Nørregade 7, Horsens til erhvervs- og beboelsesformål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabet note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 269.900, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.804.120.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Finansiering

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabet note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS 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.

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 med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendommen, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

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.

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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.

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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

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 ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		520.621	543.746
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>(40.822)</u>
Resultat før finansielle poster		520.621	502.924
Finansielle indtægter	3	0	19.200
Finansielle omkostninger	4	<u>(174.595)</u>	<u>(220.456)</u>
Resultat før skat		346.026	301.668
Skat af årets resultat	5	<u>(76.126)</u>	<u>(130.165)</u>
Årets resultat		<u>269.900</u>	<u>171.503</u>
Overført resultat		<u>269.900</u>	<u>171.503</u>
		<u>269.900</u>	<u>171.503</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	13.437.704	13.437.704
Materielle anlægsaktiver		13.437.704	13.437.704
Anlægsaktiver i alt		13.437.704	13.437.704
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.716	24.305
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		214.111	236.359
Andre tilgodehavender		28.972	35.438
Tilgodehavender		245.799	296.102
Likvide beholdninger		66.803	22.781
Omsætningsaktiver i alt		312.602	318.883
Aktiver i alt		13.750.306	13.756.587

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.604.120	3.334.220
Egenkapital	7	<u>3.804.120</u>	<u>3.534.220</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	1.486.281	1.410.155
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.486.281</u>	<u>1.410.155</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.666.621	6.997.304
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>6.666.621</u>	<u>6.997.304</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	330.632	337.402
Kreditinstitutter, kortfristet gæld		1.200.000	1.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		525	6.058
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.252	80.768
Selskabsskat		0	22.248
Anden gæld		55.879	32.436
Deposita		147.996	135.996
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.793.284</u>	<u>1.814.908</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.459.905</u>	<u>8.812.212</u>
Passiver i alt		<u>13.750.306</u>	<u>13.756.587</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	200.000	3.334.220	3.534.220
Årets resultat	0	269.900	269.900
Egenkapital 31. december 2017	<u>200.000</u>	<u>3.604.120</u>	<u>3.804.120</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Årets resultat		269.900	171.503
Reguleringer	13	250.721	372.243
Ændring i driftskapital	14	57.696	27.229
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		578.317	570.975
Renteindbetalinger og lignende		0	19.200
Renteudbetalinger og lignende		(174.595)	(220.456)
Pengestrømme fra ordinær drift		403.722	369.719
Betalt selskabsskat		(22.248)	(15.289)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		381.474	354.430
Køb af materielle anlægsaktiver		0	(40.822)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	(40.822)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(331.178)	(304.396)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(6.274)	(37.990)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(337.452)	(342.386)
Ændring i likvider		44.022	(28.778)
Likvider 1. januar 2017		22.781	51.559
Likvider 31. december 2017		66.803	22.781
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		66.803	22.781
Likvider 31. december 2017		66.803	22.781

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets budget for 2018 udviser et yderligere finansieringsbehov i forhold til 2017 og det er en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets og koncernens pengeinstitut stiller den nødvendige finansiering til rådighed for de planlagte aktiviteter.

Der er på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet ikke modtaget et bindende tilsagn fra pengeinstituttet. Det er imidlertid ledelsens forventning, at det vil være muligt at indgå en aftale efter balancedagen, som sikrer selskabet og koncernen den nødvendige likviditet og på denne baggrund er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

Der er betydelig usikkerhed knyttet til denne vurdering og særligt ændringer i de centrale forudsætninger for værdiansættelse af selskabets ejendomme, som er omtalt i note 2, vurderes at have betydning for mulighederne for at tilvejebringe den nødvendige finansiering. På denne måde er selskabets evne til at fortsætte driften under indflydelse af forhold uden for ledelsens kontrol.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>0</u>	<u>(40.822)</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>(40.822)</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>(40.822)</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>19.200</u>
	<u>0</u>	<u>19.200</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	10.700
Andre finansielle omkostninger	<u>174.595</u>	<u>209.756</u>
	<u>174.595</u>	<u>220.456</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	22.248
Årets udskudte skat	<u>76.126</u>	<u>107.917</u>
	<u>76.126</u>	<u>130.165</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>11.214.086</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>11.214.086</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		<u>2.223.618</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>2.223.618</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>13.437.704</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 19 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 7 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne indgår ikke i dagsværdiberegningerne, da disse vurderes for uvæsentlige.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav ifølge Colliers. Ejendommens samlede driftsresultat forventes på baggrund af indeværende år samt faktiske forhold på balancedagen at udgøre 544 t.kr., og forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 4,1 % (2016: 4,1 %).

Afkastet er lidt lavere end det generelle afkastkrav på 4,75 % - 6,25 % for ældre boligejendomme i Horsens og det generelle afkastkrav på 5,75 % - 8,75 % for kontorejendomme i Horsens ifølge Colliers. Det skyldes bl.a., at der i 2017 har været en mindre tomgang. På denne baggrund er der ikke foretaget værdiregulering.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en samlet dagsværdi på $(100/4,05 = 24.69 \times 544 \text{ t.kr.}) = 13.438 \text{ t.kr.}$ i lighed med forventningerne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, der kan opgøres til 4,05 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,55	4,05	4,55
Dagsværdi	15.330.660	13.437.704	11.960.838
Ændring i dagsværdi	1.892.956	0	(1.476.866)

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1 anpart à nominelt kr. 200.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.507.313	1.443.475
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	(33.320)
Skattemæssigt underskud	<u>(21.032)</u>	<u>0</u>
	<u>1.486.281</u>	<u>1.410.155</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	<u>1. januar 2017</u>	<u>31. december 2017</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.328.432	6.997.253	330.632	5.337.627
Andre kreditinstitutter	<u>6.274</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.334.706</u>	<u>6.997.253</u>	<u>330.632</u>	<u>5.337.627</u>

10 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Skyline Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter til årsrapporten

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld 6.997 t.kr. (31.12.2016: 7.328 t.kr.) er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.438 t.kr. (31.12.2016: 13.438 t.kr.)

Til sikkerhed for alt bankens mellemværende, herunder bankgæld på 1.200 t.kr. (31.12.2016: 1.200 t.kr.) er givet ejerpant på 2.200 t.kr. i ejendomme.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Til sikkerhed for alt bankens mellemværende med moderselskabet Skyline Holding ApS og de tilknyttede selskaber KJ Investment ApS og KJ Byg og Boligudlejning ApS, herunder bankgæld på 124.637 t.kr. (31.12.2016: 146.649 t.kr.) er givet samme ejerpant på 2.200 t.kr. i ejendomme.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Udlejning af kontorfaciliteter, årlig leje 85 t.kr., til KJ Byg og Boligudlejning ApS. Lejeaftalen er indgået på samme vilkår som aftaler indgået med selskabets øvrige lejere.

13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Finansielle indtægter	0	(19.200)
Finansielle omkostninger	174.595	220.456
Skat af årets resultat	76.126	130.165
Værdiregulering af investeringsaktiver	0	40.822
	<u>250.721</u>	<u>372.243</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	50.303	(22.951)
Ændring i leverandører mv.	<u>7.393</u>	<u>50.180</u>
	<u>57.696</u>	<u>27.229</u>