

Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS

Nørregade 7, 2. gård

8700 Horsens

CVR-nr. 15 00 27 94

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 06/06 2019

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 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018	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 2018
Stiftet: 20. december 1990
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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. juni 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores påtegning henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har redegjort for forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Ledelsen har i årsregnskabets note 5 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 6. juni 2019

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 årsregnskabs note 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 327.855, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.131.974.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalforhold og fortsat drift (going concern)

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabs note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS for 2018 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 'Skyldig 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme 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.

Pengestrømme 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		562.821	520.621
Finansielle indtægter	2	25.000	0
Finansielle omkostninger	3	<u>(175.097)</u>	<u>(174.595)</u>
Resultat før skat		412.724	346.026
Skat af årets resultat	4	<u>(84.869)</u>	<u>(76.126)</u>
Årets resultat		<u>327.855</u>	<u>269.900</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>327.855</u>	<u>269.900</u>
		<u>327.855</u>	<u>269.900</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	13.625.659	13.437.704
Materielle anlægsaktiver		13.625.659	13.437.704
Anlægsaktiver i alt		13.625.659	13.437.704
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.937	2.716
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		214.111	214.111
Andre tilgodehavender		40.237	28.972
Tilgodehavender		256.285	245.799
Likvide beholdninger		2.418	66.803
Omsætningsaktiver i alt		258.703	312.602
Aktiver i alt		13.884.362	13.750.306

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.931.974	3.604.120
Egenkapital		4.131.974	3.804.120
Hensættelse til udskudt skat	6	1.571.150	1.486.281
Hensatte forpligtelser i alt		1.571.150	1.486.281
Gæld til realkreditinstitutter		6.335.414	6.666.621
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.335.414	6.666.621
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	331.184	330.632
Kreditinstitutter, kortfristet gæld		1.200.000	1.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.085	525
Gæld til tilknyttede virksomheder		110.176	58.252
Anden gæld		45.383	55.879
Deposita		135.996	147.996
Kortfristede gældsforpligtelser		1.845.824	1.793.284
Gældsforpligtelser i alt		8.181.238	8.459.905
Passiver i alt		13.884.362	13.750.306
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	3.604.119	3.804.119
Årets resultat	0	327.855	327.855
Egenkapital 31. december 2018	200.000	3.931.974	4.131.974

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Årets resultat		327.855	269.900
Reguleringer	10	234.966	250.721
Ændring i driftskapital	11	41.501	57.696
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		604.322	578.317
Renteudbetalinger og lignende		(150.095)	(174.595)
Pengestrømme fra ordinær drift		454.227	403.722
Betalt selskabsskat		0	(22.248)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		454.227	381.474
Køb af materielle anlægsaktiver		(187.956)	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(187.956)	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(330.656)	(331.178)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	(6.274)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(330.656)	(337.452)
Ændring i likvider		(64.385)	44.022
Likvider 1. januar 2018		66.803	22.781
Likvider 31. december 2018		2.418	66.803
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		2.418	66.803
Likvider 31. december 2018		2.418	66.803

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets og koncernens fortsatte drift som følge af usikkerhed forbundet med forudsætningerne for at fremskaffe den nødvendige finansiering.

Selskabet har stabil drift fra udlejningsaktiviteter, og koncernen har derudover flere igangværende ejendomsprojekter, som forventes at bidrage positivt til koncernens drift de kommende år.

Selskabets og koncernens budget for 2019 udviser et yderligere finansieringsbehov, og det er fortsat en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets og koncernens pengeinstitut stiller den nødvendige finansiering til rådighed for de planlagte aktiviteter.

Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet at ville stille de yderligere kreditfaciliteter til rådighed og dermed understøtte selskabets og koncernens drift i de kommende 12 måneder i henhold til gældende aftaler. Tilsagnet er betinget af, at budgettet overholdes.

Der er betydelig usikkerhed knyttet til budgetforudsætningerne, og særligt ændringer i værdiansættelsen af selskabets ejendomme, som er omtalt i note 5, 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.

Det er ledelsens vurdering på baggrund af budget for 2019 og bankens tilsagn om udvidelse af kreditfaciliteter, at selskabet kan aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Indtægter vedrørende tilknyttede virksomheder	25.000	0
	<u>25.000</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	175.097	174.595
	<u>175.097</u>	<u>174.595</u>

Noter til årsrapporten

4 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	84.869	76.126
	<u>84.869</u>	<u>76.126</u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	11.214.086
Tilgang i årets løb	<u>187.955</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>11.402.041</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	<u>2.223.618</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>2.223.618</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>13.625.659</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 2 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 14 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 4 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne indgår ikke i dagsværdiberegningerne, da disse vurderes foruvæsentlige.

Noter til årsrapporten

5 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 712 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 5,22 % (2017: 4,05 %).

Afkastet er på niveau med det generelle afkastkrav på 4,75 % - 5,75 % for ældre boligejendomme i Horsens, men lidt lavere end det generelle afkastkrav på 5,5 % - 8,0 % for kontorejendomme i Horsens ifølge Colliers. Det skyldes bl.a., at der i 2018 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 $(100/5,22 = 19,16 \times 712 \text{ t.kr.}) = 13.626 \text{ t.kr.}$ i lighed med forventningerne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, der kan opgøres til 5,22 %.

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	4,72	5,22	5,72
Dagsværdi	15.068.000	13.626.000	12.435.000
Ændring i dagsværdi	1.442.000	0	(1.191.000)

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	<u>1.571.150</u>	<u>1.486.281</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	<u>1.571.150</u>	<u>1.486.281</u>
Materielle anlægsaktiver	1.571.150	1.507.313
Skattemæssigt underskud	<u>0</u>	<u>(21.032)</u>
	<u>1.571.150</u>	<u>1.486.281</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2018	31. december 2018	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.997.253</u>	<u>6.666.598</u>	<u>331.184</u>	<u>5.002.898</u>
	<u>6.997.253</u>	<u>6.666.598</u>	<u>331.184</u>	<u>5.002.898</u>

8 Eventualposter mv.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld 6.667 t.kr. (31.12.2017: 6.997 t.kr.) er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.626 t.kr. (31.12.2017: 13.438 t.kr.)

Til sikkerhed for alt bankens mellemværende, herunder bankgæld på 1.200 t.kr. (31.12.2017: 1.200 t.kr.) er givet ejerpant på 2.200 t.kr. i ejendomme.

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 128.292 t.kr. (31.12.2017: 124.637 t.kr.) er givet samme ejerpant på 2.200 t.kr. i ejendomme.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(25.000)	0
Finansielle omkostninger	175.097	174.595
Skat af årets resultat	<u>84.869</u>	<u>76.126</u>
	<u>234.966</u>	<u>250.721</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	41.438	50.303
Ændring i leverandører mv.	<u>63</u>	<u>7.393</u>
	<u>41.501</u>	<u>57.696</u>