

Hvilehøj Ejendomme A/S

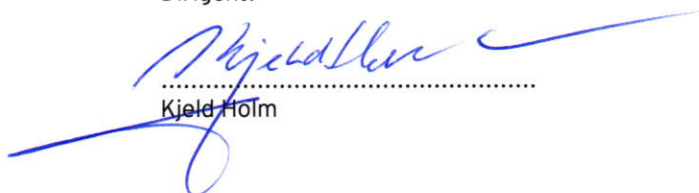
Hvilehøjvej 1A, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 21 14 47 46

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2019

Dirigent:



.....
Kjeld Holm





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hvilehøj Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

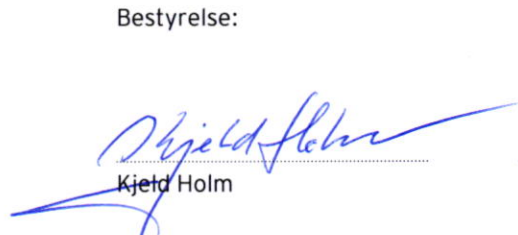
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 27. februar 2019
Direktion:

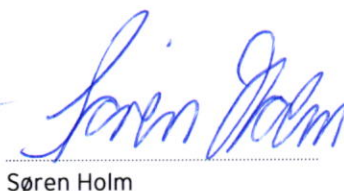


Kjeld Holm

Bestyrelse:



Kjeld Holm



Søren Holm



Gisela Holm



Susanne Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hvilehøj Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hvilehøj Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aabenraa, den 27. februar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Anker
statsaut. revisor
mne32128

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Hvilehøj Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Hvilehøjvej 1A, 6200 Aabenraa
CVR-nr.	21 14 47 46
Stiftet	27. juli 1998
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Bestyrelse	Kjeld Holm Søren Holm Gisela Holm Susanne Hansen
Direktion	Kjeld Holm
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering, samt ved køb, salg, udlejning og projektudvikling af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer p.t. 12 ejendomme, hvoraf de 6 er udlejet til rene boliglejemål, 4 indeholder blandet bolig og erhvervslejemål, og 2 indeholder kun erhvervslejemål.

Ejendommene er velbeliggende, godt vedligeholdt og har gode solide lejere og nogle lejerereserver. Den største del af lejeindtægterne kommer fra boliglejemålene, som stort set alle er forholdsvis nyrenoverede og udlejede med faste årlige stigninger i lejebetalingen. Da der er stor efterspørgsel efter gode renoverede og velbeliggende lejemål, har selskabet ingen tomgang bortset fra de perioder, hvor et lejemål bliver renoveret.

Ejendommene er forsigtigt vurderet til den aktuelle dagsværdi. Afkastprocenterne varierer mellem 3,50 % og 7,13 %, alt efter i hvilken by ejendommen ligger, eller om det er en bolig eller erhvervs-ejendom, ligesom kvaliteten og genudlejningsmulighederne indgår som et element i vurderingen. Afkastprocenten er typisk lavere i boligudlejningsejendomme end på erhvervs-ejendomme, idet risikoen for tomgang er mindre, ligesom det typisk ikke koster noget at skifte en lejer.

Der henvises i øvrigt til note 7.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 801.959 kr. mod et overskud på 1.825.602 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 30.908.079 kr.

Ændringen i markedsværdien af de af selskabet indgåede finansielle kontrakter har i regnskabsåret påvirket egenkapitalen positivt med 236 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	2.656.630	3.731.918
2	Personaleomkostninger	-669.302	-484.952
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-13.810	-6.360
	Resultat før finansielle poster	1.973.518	3.240.606
3	Finansielle indtægter	326.531	526.622
4	Finansielle omkostninger	-1.259.675	-1.426.713
	Resultat før skat	1.040.374	2.340.515
5	Skat af årets resultat	-238.415	-514.913
	Årets resultat	801.959	1.825.602
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.000.000
	Overført resultat	801.959	825.602
		801.959	1.825.602

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	88.425.000	86.700.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	49.234	3.044
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	3.707.170	0
		<u>92.181.404</u>	<u>86.703.044</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>92.181.404</u>	<u>86.703.044</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.751.000	1.751.000
	Andre tilgodehavender	401.014	27.871
	Periodeafgrænsningsposter	12.565	12.007
		<u>2.164.579</u>	<u>1.790.878</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.603.512</u>	<u>4.802.448</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.768.091</u>	<u>6.593.326</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>96.949.495</u></u>	<u><u>93.296.370</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	9.500.000	9.500.000
	Overført resultat	21.408.079	20.370.360
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
	Egenkapital i alt	30.908.079	30.870.360
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	6.429.799	6.617.123
	Hensatte forpligtelser i alt	6.429.799	6.617.123
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	50.015.047	48.246.336
		50.015.047	48.246.336
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.936.561	810.859
	Gæld til banker	0	14
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.597.124	677.926
	Skyldig sambeskatningsbidrag	492.235	857.932
	Anden gæld	5.570.650	5.215.820
		9.596.570	7.562.551
	Gældsforpligtelser i alt	59.611.617	55.808.887
	PASSIVER I ALT	96.949.495	93.296.370

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Valuta- og renterisici
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	9.500.000	20.370.360	1.000.000	30.870.360
Overført via resultatdisponering	0	801.959	0	801.959
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	235.760	0	235.760
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 30. september 2018	9.500.000	21.408.079	0	30.908.079

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hvilehøj Ejendomme A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og vare under fremstilling og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

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 m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme indregnes i balancen og måles til dagsværdi.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	646.940	459.327
Andre omkostninger til social sikring	9.838	9.063
Andre personaleomkostninger	<u>12.524</u>	<u>16.562</u>
	<u>669.302</u>	<u>484.952</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	68.000	62.069
Valutakursgevinst	256.129	463.881
Andre finansielle indtægter	<u>2.402</u>	<u>672</u>
	<u>326.531</u>	<u>526.622</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	61.266	26.005
Andre finansielle omkostninger	<u>1.198.409</u>	<u>1.400.708</u>
	<u>1.259.675</u>	<u>1.426.713</u>
kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	492.235	857.932
Årets regulering af udskudt skat	<u>-253.820</u>	<u>-343.019</u>
	<u>238.415</u>	<u>514.913</u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. oktober 2017	77.345.979	818.273	0	78.164.252
Tilgang i årets løb	2.959.857	60.000	3.707.170	6.727.027
Afgang i årets løb	-322.795	0	0	-322.795
Kostpris 30. september 2018	79.983.041	878.273	3.707.170	84.568.484
Opskrivninger 1. oktober 2017	9.354.021	0	0	9.354.021
Årets ændring	-912.062	0	0	-912.062
Opskrivninger 30. september 2018	8.441.959	0	0	8.441.959
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	0	815.229	0	815.229
Årets afskrivninger	0	13.810	0	13.810
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	0	829.039	0	829.039
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	88.425.000	49.234	3.707.170	92.181.404

7 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkrav fastsættes individuelt pr. ejendom i forhold til geografi, beliggenhed, formål, tilstand og genudlejningsmulighederne.

Pr. 30. september 2018 varierer afkastprocenter mellem 3,50 % og 7,13 %, mens gennemsnitlig afkastprocent er 6,03 % (pr. 30. september 2017: 4,55 % - 7,37 % samt gennemsnitlig afkastprocent på 5,84 %).

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 88.425 t.kr. pr. 30. september 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 8.984 t.kr. svarende til 7.008 t.kr. efter skat. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.283 t.kr. svarende til 5.681 t.kr. efter skat.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 40.197 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har ikke påtaget sig eventualforpligtelser, udover hvad der følger af lejelovgivningen.

Virksomheden er sambeskattet med moderselskabet Kjeld Holm Holding ApS, som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 51.951 t.kr., er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 91.707 t.kr. pr. 30. september 2018.

I grunde og bygninger er der udover prioritetsgæld tinglyst ejerpantebreve med 13.631 t.kr. i fem af selskabets ejendomme, som sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

Virksomheden har afgivet selvskyldnerkaution og tilbagetilrædelseserklæring overfor SKS Ejendomme ApS' engagement i Nordea med maksimalt 1.500 t.kr.

11 Valuta- og renterisici

Rente- og valutarisici

Selskabet afdækker rente- og valutarisici ved hjælp af swaps og caps.

kr.	2016/17			2017/18		
	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi	Restløbetid	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswaps, 2,67 %	542.109	-2.044.044	mdr. 75	260.044	-1.710.654	mdr. 63
Caps, 3 %	333.767	-1.236.530	183	-16.689	-1.257.926	171
Valutaswap, CHF	56.804	9.738	0,5	-7.595	0	
	<u>932.680</u>	<u>-3.270.836</u>		<u>235.760</u>	<u>-2.968.580</u>	

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

12 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Kjeld Holm Holding ApS	Hvilehøjvej 1A, 6200 Aabenraa