

**KJ Investment ApS**

**Nørregade 7, 2. gård  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 28 96 29 67**

**Årsrapport for 2018**

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

---

Kenn Lund Jacobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance pr. 31. december 2018	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018	16
Noter til årsrapporten	17

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KJ Investment ApS  
Nørregade 7, 2. gård  
8700 Horsens

CVR-nr.: 28 96 29 67  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
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 KJ Investment 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 KJ Investment ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KJ Investment 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 3 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 formål er investering, herunder køb og salg samt udlejning af fast ejendom til erhvervs- og beboelsesformål.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabets note 3.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.642.244, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 29.906.615.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin kapital. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalforhold vil blive reetableret gennem kommende ejendomsprojekter med avance til følge.

### Kapitalforhold og fortsat drift (going concern)

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabets note 1.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Investment 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 huslejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter samt indtægter for udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

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

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Salg og køb af ejendomme indregnes, når væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten overgår til køber, samt fortjeneste og tab kan opgøres pålideligt. Suspensive betingelser i forbindelse med salget medfører, at indregning af salget udskydes, til det er overvejende sandsynligt, at disse betingelser opfyldes.

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.

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

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.

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### 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.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.679.815</b>	<b>3.272.447</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>(29.623)</u>	<u>1.287.026</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.650.192</b>	<b>4.559.473</b>
Finansielle indtægter		100	0
Finansielle omkostninger		<u>(2.008.048)</u>	<u>(2.278.108)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.642.244</b>	<b>2.281.365</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.642.244</u></b>	<b><u>2.281.365</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.642.244</u>	<u>2.281.365</u>
		<b><u>1.642.244</u></b>	<b><u>2.281.365</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	53.946.826	57.652.118
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>53.946.826</u>	<u>57.652.118</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>53.946.826</u>	<u>57.652.118</u>
Andre tilgodehavender		44.575	16.128
Udskudt skatteaktiv	4	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>44.575</u>	<u>16.128</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.923.425</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.968.000</u>	<u>16.128</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>57.914.826</u>	<u>57.668.246</u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		(30.031.615)	(31.673.859)
<b>Egenkapital</b>		<b>(29.906.615)</b>	<b>(31.548.859)</b>
Kreditinstitutter		85.802.864	86.558.764
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	72.792
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.391.922	2.082.428
Anden gæld		550.155	414.621
Deposita		76.500	88.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>87.821.441</b>	<b>89.217.105</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>87.821.441</b>	<b>89.217.105</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>57.914.826</b>	<b>57.668.246</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Finansielle instrumenter	5		



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	(31.673.859)	(31.548.859)
Årets resultat	0	1.642.244	1.642.244
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>(30.031.615)</b>	<b>(29.906.615)</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Årets resultat		1.642.244	2.281.365
Reguleringer	8	2.037.571	991.082
Ændring i driftskapital	9	<u>(668.211)</u>	<u>(135.519)</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>3.011.604</b>	<b>3.136.928</b>
Renteindbetalinger og lignende		100	0
Renteudbetalinger og lignende		<u>(2.008.048)</u>	<u>(2.278.109)</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>1.003.656</b>	<b>858.819</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		(1.301.731)	(212.484)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>3.905.425</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>2.603.694</b>	<b>(212.484)</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	(20.207.006)
Deponeringskonto vedr. salg		(3.923.425)	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		<u>1.036.381</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>(2.887.044)</b>	<b>(20.207.006)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>720.306</b>	<b>(19.560.671)</b>
Likvide beholdninger		0	20.650.000
Kassekredit		<u>(4.458.786)</u>	<u>(5.548.115)</u>
Likvider 1. januar 2018		<u>(4.458.786)</u>	<u>15.101.885</u>
<b>Likvider 31. december 2018</b>		<b>(3.738.480)</b>	<b>(4.458.786)</b>
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		<u>(3.738.480)</u>	<u>(4.458.786)</u>
<b>Likvider 31. december 2018</b>		<b>(3.738.480)</b>	<b>(4.458.786)</b>

## 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 derudover tabt mere end 50% af sin kapital. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalforhold vil blive reetableret gennem kommende ejendomsprojekter med avance til følge.

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

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, eller indtil frasalg af en eller flere af selskabets ejendomme foretages.

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 3, 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.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	(157.058)
Salg af investeringsejendomme	<u>(1.101.598)</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<b><u>(1.101.598)</u></b>	<b><u>(157.058)</u></b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>1.071.975</u>	<u>1.444.084</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<b><u>1.071.975</u></b>	<b><u>1.444.084</u></b>
<b>Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt</b>	<b><u>(29.623)</u></b>	<b><u>1.287.026</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	63.056.330
Tilgang i årets løb	1.294.709
Afgang i årets løb	<u>(6.078.150)</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>58.272.889</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	(5.404.212)
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>1.078.149</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>(4.326.063)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>53.946.826</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til gennemsnitlig 2 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør gennemsnitlig 7,8 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitlig 2 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger vedr. lejemålene indgår ikke i dagsværdiberegningerne.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav ifølge Colliers jf. nedenfor. Ejendommens samlede driftsresultat forventes på baggrund af indeværende år samt faktiske forhold på balancedagen at udgøre 3.985 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 gennemsnitligt afkast på 7,59 % jf. nedenfor.

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

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investerings-ejendommene er således indregnet til en samlet dagsværdi på  $(100/7,59 = 13,18 \times 3.693 \text{ t.kr.} + 5.269 \text{ t.kr.}) = 53.947 \text{ t.kr.}$  i lighed med forventningerne og korrigeret for uanvendt ejendomme planlagt ombygning jf. nedenfor.

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

<u>By</u>	<u>Vej</u>	<u>Type</u>	<u>Driftsresultat</u>	<u>Forrentning</u>	<u>Colliers</u>	<u>Værdi</u>
Horsens	Rådhusstorvet 2	Kontor	761.020	6,81 %	8,00 %	11.177.449
Horsens	Fuglevangsvej 1	Kontor	1.820.178	8,58 %	8,00 %	21.210.656
Vejle	Løversyssevej 5A	Industri	1.014.677	9,15 %	9,00 %	11.090.162
Horsens	Sønderbrogade 9	Bolig	97.307	1,87 %	5,75 %	5.200.000
			<b>3.693.182</b>	<b>7,59 %</b>	<b>7,99 %</b>	<b>48.678.267</b>
<b>Udeholdt af opgørelsen:</b>						
Horsens	Amaliegade 9			Ejendom under opførelse		<u>5.268.559</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>						<b><u>53.946.826</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er anvendt et gennemsnitligt opgjort afkastkrav på 7,59 %.

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	<u>7,09</u>	<u>7,59</u>	<u>8,09</u>
Dagsværdi	<u>52.112.640</u>	<u>48.678.267</u>	<u>45.668.577</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.434.373</u>	<u>0</u>	<u>(3.009.690)</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(329.413)	(566.606)
Skattemæssigt underskud	(3.983.530)	(4.587.175)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>4.312.943</u>	<u>5.153.781</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	4.312.943	5.153.781
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>(4.312.943)</u>	<u>(5.153.781)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 5 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 1.104 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswaps har en hovedstol på 29.727 t.kr. og sikrer en fast rente på 3,4 % i restløbetiden på 1 år. Differencerente i henhold til renteswaps afregnes kvartalsvist. Banklån og renteswaps er indgået med samme modpart.

## 6 Eventualposter mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Skyline Holding ApS (Administrationsselskab) og hæftersolidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat påudbytter, renter og royalties.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet er underlagt pantsætningsforbud i ejendommen Rådhusstorvet 2, 8700 Horsens (746 F Horsens Bygrunde).

Til sikkerhed for alt mellemværende, herunder bankgæld på 81.879 t.kr. (31.12.2017: 86.559 t.kr.) er givet pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør: 53.947 t.kr.

Til sikkerhed for alt bankens mellemværende med moderselskabet Skyline Holding ApS og de tilknyttede selskaber KJ Byg og Boligudlejning ApS og Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS, herunder bankgæld på 48.716 t.kr. (31.12.2017: 45.156 t.kr.) er givet samme ejerpant i ejendomme.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	(100)	0
Finansielle omkostninger	2.008.048	2.278.108
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	29.623	(1.287.026)
	<u><b>2.037.571</b></u>	<u><b>991.082</b></u>
<b>9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(28.448)	802.169
Ændring i leverandører mv.	(639.763)	(937.688)
	<u><b>(668.211)</b></u>	<u><b>(135.519)</b></u>