

KJ Investment ApS

**Nørregade 7, 2. gård
8700 Horsens**

CVR-nr. 28 96 29 67

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	12
Balance pr. 31. december 2017	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	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 2017
Stiftet: 4. august 2005
Regnskabsår: 12. 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 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 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 KJ Investment ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KJ Investment 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.

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.

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 4 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 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 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 2.281.365, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 31.548.859.

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 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 huslejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommenes 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.

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.

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 velinformede 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 afkastbase-ret 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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		3.272.447	2.490.062
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(3.255.005)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.272.447	(764.943)
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.287.026</u>	<u>2.344.630</u>
Resultat før finansielle poster		4.559.473	1.579.687
Finansielle indtægter		0	100
Finansielle omkostninger	3	<u>(2.278.108)</u>	<u>(3.883.226)</u>
Resultat før skat		2.281.365	(2.303.439)
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>2.281.365</u>	<u>(2.303.439)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.281.365</u>	<u>(2.303.439)</u>
		<u>2.281.365</u>	<u>(2.303.439)</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	57.652.118	57.596.691
Materielle anlægsaktiver		<u>57.652.118</u>	<u>57.596.691</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>57.652.118</u>	<u>57.596.691</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	30.891
Andre tilgodehavender		16.128	787.406
Udskudt skatteaktiv	5	0	0
Tilgodehavender		<u>16.128</u>	<u>818.297</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>20.650.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.128</u>	<u>21.468.297</u>
Aktiver i alt		<u>57.668.246</u>	<u>79.064.988</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>(31.673.859)</u>	<u>(33.955.224)</u>
Egenkapital		<u>(31.548.859)</u>	<u>(33.830.224)</u>
Kreditinstitutter		86.558.764	109.299.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.792	799.083
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.082.428	2.294.885
Anden gæld		414.621	279.561
Deposita		<u>88.500</u>	<u>222.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>89.217.105</u>	<u>112.895.212</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>89.217.105</u>	<u>112.895.212</u>
Passiver i alt		<u>57.668.246</u>	<u>79.064.988</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Finansielle instrumenter	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	(33.955.224)	(33.830.224)
Årets resultat	0	2.281.365	2.281.365
Egenkapital 31. december 2017	125.000	(31.673.859)	(31.548.859)

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Årets resultat		2.281.365	(2.303.439)
Reguleringer	9	991.082	4.793.501
Ændring i driftskapital	10	<u>(135.519)</u>	<u>211.552</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		3.136.928	2.701.614
Renteindbetalinger og lignende		0	100
Renteudbetalinger og lignende		<u>(2.278.109)</u>	<u>(3.883.227)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>858.819</u>	<u>(1.181.513)</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		(212.484)	(11.034.735)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>20.744.995</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>(212.484)</u>	<u>9.710.260</u>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(20.207.006)	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>10.876.488</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>(20.207.006)</u>	<u>10.876.488</u>
Ændring i likvider		(19.560.671)	19.405.235
Likvide beholdninger		20.650.000	0
Kassekredit		<u>(5.548.115)</u>	<u>(4.303.350)</u>
Likvider 1. januar 2017		<u>15.101.885</u>	<u>(4.303.350)</u>
Likvider 31. december 2017		<u>(4.458.786)</u>	<u>15.101.885</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	20.650.000
Kassekredit		<u>(4.458.786)</u>	<u>(5.548.115)</u>
Likvider 31. december 2017		<u>(4.458.786)</u>	<u>15.101.885</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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

Selskabets og koncernens budget for 2018 udviser et yderligere finansieringsbehov i forhold til 2017 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.

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 selskabets 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> kr.	<u>2016</u> kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>(157.058)</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>(157.058)</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>1.444.084</u>	<u>2.344.630</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>1.444.084</u>	<u>2.344.630</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt	<u>1.287.026</u>	<u>2.344.630</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	85.300
Andre finansielle omkostninger	<u>2.278.108</u>	<u>3.797.926</u>
	<u>2.278.108</u>	<u>3.883.226</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	62.843.846
Tilgang i årets løb	212.484
Kostpris 31. december 2017	<u>63.056.330</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	(5.247.155)
Årets værdireguleringer	<u>(157.057)</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>(5.404.212)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>57.652.118</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til gennemsnitlig 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør gennemsnitlig 6,8 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitlig 2,3 % 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 3.842 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 7,16 % 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 $(100/7,16 = 13,965 \times 3.842 \text{ t.kr.} + 4.000 \text{ t.kr.}) = 57.652 \text{ t.kr.}$ t.kr. i lighed med forventningerne og korrigeret for uanvendt ejendom med planlagt ombygning jf. nedenfor

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

By	Vej	Type	Driftsresultat	Forrentning	Colliers	Værdi
Horsens	Rådhusstorvet 2	Kontor	734.920	6,58 %	7,50 %	11.177.489
Horsens	Fuglevangsvej 1	Kontor	1.814.104	8,56 %	7,50 %	21.184.506
Vejle	Løversysselvej 5	Industri/logistik	934.188	8,42 %	8,00 %	11.090.162
Horsens	Smedegade 90	Bolig	220.668	4,41 %	5,50 %	5.000.000
Horsens	Sønderbrogade 1	Bolig	138.047	2,65 %	5,50 %	5.200.000
			3.841.927	7,16 %	7,22 %	53.652.157

Udeholdt af opgørelsen:

Horsens	Amaliegade 9	Andel grund, der hverken er bebygget eller udlejet i 2017	4.000.000
---------	--------------	---	-----------

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017

57.652.157

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et gennemsnitligt opgjort afkastkrav. Det kan opgøres til 7,16 %

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	6,66	7,16	7,66
Dagsværdi	57.686.592	53.652.157	50.155.705
Ændring i dagsværdi	4.034.435	0	(3.496.452)

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(566.606)	(532.053)
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	(114.817)
Skattemæssigt underskud	(4.587.175)	(5.009.815)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>5.153.781</u>	<u>5.656.685</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	5.153.781	5.656.685
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>(5.153.781)</u>	<u>(5.656.685)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

6 Finansielle instrumenter

I kortfristet gæld til kreditinstitutter indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 2.176 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 3 år. Differencerente i henhold til renteswaps afregnes kvartalsvist. Banklån og renteswaps er indgået med samme modpart.

7 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

8 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 86.559 t.kr. (31.12.2016: 109.299 t.kr.) er givet pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør: 57.652 t.kr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

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 39.054 t.kr. (31.12.2016: 42.170 t.kr.) er givet samme ejerpart i ejendomme.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	(100)
Finansielle omkostninger	2.278.108	3.883.226
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	(1.287.026)	(2.344.630)
Tab ved salg af ejendom	0	3.255.005
	<u>991.082</u>	<u>4.793.501</u>

10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	802.169	(566.592)
Ændring i leverandører mv.	(937.688)	778.144
	<u>(135.519)</u>	<u>211.552</u>