

HJN Invest ApS

Thujavej 43, 5250 Odense SV

CVR-nr. 29 18 36 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2019.

Niels Jørgen Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HJN Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. februar 2019

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HJN Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HJN Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 7. februar 2019

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	HJN Invest ApS Thujavej 43 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 29 18 36 27
	Stiftet: 21. november 2005
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Direktion	Niels Jørgen Andersen
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Bankforbindelse	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme. Selskabet beskæftiger sig herudover med investering i kapitalandele i ejendomsselskaber samt køb og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et afkastkrav på 4,75%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen under note 6.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.357.626 kr. mod 4.831.728 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.082.297 kr. mod -5.556.400 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJN Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele, der indregnes under anlægsaktiver, måles til en tilnærmet dagsværdi opgjort på baggrund af de underliggende selskabers seneste aflagte regnskaber, hvor aktiver måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HJN Invest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	5.357.626	4.831.728
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.303.693	1.381.550
2 Personaleomkostninger	-57.600	-32.820
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.000	-32.000
Driftsresultat	6.587.719	6.148.458
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.143.087	3.638.174
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-8.444.827
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	26.959	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	660.596	77.664
Andre finansielle indtægter	91.931	118.165
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-3.769.757
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.614.616	-2.690.614
Resultat før skat	8.895.676	-4.922.737
4 Skat af årets resultat	-813.379	-633.663
Årets resultat	8.082.297	-5.556.400
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.143.087	-18.216.279
Overføres til overført resultat	3.939.210	12.659.879
Disponeret i alt	8.082.297	-5.556.400

Balance 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	64.000
6 Investeringsejendomme	125.054.773	122.677.623
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>125.054.773</u>	<u>122.741.623</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.923.055	19.779.468
9 Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	10.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.933.055</u>	<u>19.789.468</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>148.987.828</u>	<u>142.531.091</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	64.648	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.630.842	32.356.350
Tilgodehavende selskabsskat	638.932	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	95.232
Andre tilgodehavender	2.940.122	2.856.890
Periodeafgrænsningsposter	1.370	15.400
Tilgodehavender i alt	<u>35.275.914</u>	<u>35.323.872</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>35.275.914</u>	<u>35.323.872</u>
Aktiver i alt	<u>184.263.742</u>	<u>177.854.963</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	225.000	225.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	20.539.658	16.396.571
Overført resultat	45.425.826	42.405.899
Egenkapital i alt	66.190.484	59.027.470
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.419.100	2.303.300
Hensatte forpligtelser i alt	2.419.100	2.303.300
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	94.419.749	88.519.881
Gældsbreve	70.000	140.000
Markedsværdi, SWOP	4.659.404	3.740.121
Langfristede gældsforpligtelser i alt	99.149.153	92.400.002
11 Gældsforpligtelser	1.093.869	1.054.900
Gæld til pengeinstitutter	5.130.800	9.813.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.235	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	700.625	405.333
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.277.711	4.906.050
Selskabsskat	0	113.690
Anden gæld	5.297.765	7.830.437
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.505.005	24.124.191
Gældsforpligtelser i alt	115.654.158	116.524.193
Passiver i alt	184.263.742	177.854.963
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	225.000	16.396.571	42.405.899	59.027.470
Resultatandel	0	4.143.087	3.939.210	8.082.297
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-919.283	-919.283
	225.000	20.539.658	45.425.826	66.190.484

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	1.303.693	1.381.550
	1.303.693	1.381.550
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	57.600	32.820
	57.600	32.820
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.970	5.333
Andre finansielle omkostninger	2.601.646	2.685.281
	2.614.616	2.690.614
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	761.068	18.458
Årets regulering af udskudt skat	115.800	588.300
Regulering af tidligere års skat	-63.489	26.905
	813.379	633.663

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	160.000	160.000
Afgang i årets løb	-160.000	0
Kostpris 31. december 2018	0	160.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-96.000	-64.000
Årets afskrivninger	-16.000	-32.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	112.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	-96.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0	64.000
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	108.539.609	104.549.764
Tilgang i årets løb	1.073.457	3.989.845
Kostpris 31. december 2018	109.613.066	108.539.609
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	14.138.014	12.756.464
Årets regulering til dagsværdi	1.303.693	1.381.550
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	15.441.707	14.138.014
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	125.054.773	122.677.623

Selskabets tre investeringsejendommen er beliggende i henholdsvis Odense C, Odense S og Odense SV. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense C består af 4.080 m² fordelt på 40 lejemål. Ejendommen i Odense S består af 3.407 m² fordelt på 56 lejemål. Ejendommen i Odense SV består af 200 m² fordelt på 1 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75% i Odense C, 5% i Odense S og 4% i Odense SV. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,75%.

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,75%
Højeste afkastprocent	5,00%
Laveste afkastprocent	4,00%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,25%	139.758.776	125.054.773	14.707.004
4,75%	125.054.773	125.054.773	0
5,25%	113.138.057	125.054.773	-11.916.716

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	3.382.897	3.382.897
Tilgang i årets løb	500	0
Kostpris 31. december 2018	3.383.397	3.382.897
Opskrivninger 1. januar 2018	16.396.571	13.484.664
Gældssikring til dagsværdi	-397.573	-166.266
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.540.660	3.078.173
Opskrivninger 31. december 2018	20.539.658	16.396.571
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	23.923.055	19.779.468
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Skibhusvej A/S	Odense	80 %
Ejd. HH & JN ApS	Odense	1 %
8. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	0	5.346.146
Afgang i årets løb	0	-5.346.146
Kostpris 31. december 2018	0	0
Opskrivninger 1. januar 2018	0	21.854.452
Årets tilbageførsler på afgang	0	-21.854.452
Opskrivninger 31. december 2018	0	0

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
9. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2018	200.000	5.630.684
Afgang i årets løb	0	-5.430.684
Kostpris 31. december 2018	200.000	200.000
Opskrivninger 1. januar 2018	0	10.625.091
Årets opskrivninger	0	-90.000
Opskrivninger 31. december 2018	0	10.535.091
Nedskrivninger 1. januar 2018	-190.000	-10.725.091
Nedskrivninger 31. december 2018	-190.000	-10.725.091
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	10.000	10.000

10. Andre tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og andre tilgodehavender forfalder 1.000 t.kr. til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

11. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.093.869	87.338.087	95.513.618	89.574.781
Gældsbreve	0	0	70.000	140.000
Markedsværdi, SWOP	0	0	4.659.404	3.740.121
	1.093.869	87.338.087	100.243.022	93.454.902

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 95.514 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 125.055 t.kr.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt 27.180 t.kr. i en del af ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 122.0710 t.kr. Bankgælden udgør pr. 31. december 2018 5.131 t.kr. og markedsværdien af renteswaps er pr. 31. december 2018 negativ med 4.659 t.kr.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 57 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 29 måneder og en samlet restleasingydelse på 256 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for Odense Bolig ApS' mellemværende med Jyske Bank. Odense Bolig ApS' bankgæld udgør pr. 31. december 2018 i alt 14.505 t.kr.

Selskabet har kautioneret for Odense Renovering ApS' mellemværende med Jyske Bank. Odense Renovering ApS' bankgæld udgør pr. 31. december 2018 i alt 9.689 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NJA Odense Holding ApS, CVR-nr. 39 54 95 06 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.