

KJ Byg og Boligudlejning ApS

Nørregade 7,2

8700 Horsens

CVR-nr. 29 63 06 74

Årsrapport for 2018

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

Kenn Lund Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

KJ Byg og Boligudlejning ApS
Nørregade 7,2
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 63 06 74
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Kenn Lund Jacobsen
Kent Kragh
Henrik Joachim Marx-Nielsen

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

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for KJ Byg og Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. juni 2019

Direktion

Kenn Lund Jacobsen
direktør

Bestyrelse

Kenn Lund Jacobsen

Kent Kragh

Henrik Joachim Marx-Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KJ Byg og Boligudlejning ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KJ Byg og Boligudlejning 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 7 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabsloven og kildeskatteloven

Selskabet har i 2018 ydet anpartshaverlån på op til 246 t.kr. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse. Selskabet har i strid med kildeskatteloven ikke indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag af de udbetalte beløb. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

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 aktivitet er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabets note 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 52.226, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 15.953.564.

Årets resultat anses for utilfredsstillende og skal bl.a. ses på baggrund af projektrelateret lejetomgang, som forventes reduceret i løbet af 2019/20, samt renteswap, som udløber i 2019.

Kapitalforhold og fortsat drift (going concern)

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabets note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Byg og Boligudlejning ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, herunder huslejeindtægter, med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Omsætning

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

Ejendommens driftsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Ejendommens 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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning i øvrigt.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende gæld i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.439.804	2.759.342
Personaleomkostninger	2	<u>(1.012.642)</u>	<u>(958.888)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.427.162	1.800.454
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	<u>(45.184)</u>	<u>(42.844)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.381.978	1.757.610
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	<u>257.919</u>	<u>347.753</u>
Resultat før finansielle poster		1.639.897	2.105.363
Finansielle indtægter	5	663.151	270.136
Finansielle omkostninger	6	<u>(2.250.822)</u>	<u>(2.000.585)</u>
Resultat før skat		52.226	374.914
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>52.226</u>	<u>374.914</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>52.226</u>	<u>374.914</u>
		<u>52.226</u>	<u>374.914</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	103.894.510	103.277.935
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	45.604	90.788
Materielle anlægsaktiver		<u>103.940.114</u>	<u>103.368.723</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>103.940.114</u>	<u>103.368.723</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		140.038	152.271
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		110.176	58.252
Andre tilgodehavender		121.185	84.723
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9	245.665	187.044
Udskudt skatteaktiv	10	0	0
Tilgodehavender		<u>617.064</u>	<u>482.290</u>
Likvide beholdninger		<u>29.982</u>	<u>29.982</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>647.046</u>	<u>512.272</u>
Aktiver i alt		<u>104.587.160</u>	<u>103.880.995</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		10.953.564	10.901.338
Egenkapital		15.953.564	15.901.338
Gæld til realkreditinstitutter		37.263.532	40.206.735
Langfristede gældsforpligtelser	11	37.263.532	40.206.735
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	2.954.106	2.785.636
Andre kreditinstitutter, kortfristet		45.931.644	42.635.141
Modtagne forudbetalinger fra kunder		109.241	62.115
Leverandører af varer og tjenesteydelser		200.038	53.155
Gæld til tilknyttede virksomheder		633.596	966.410
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		317.977	0
Anden gæld		347.337	336.790
Deposita		876.125	933.675
Kortfristede gældsforpligtelser		51.370.064	47.772.922
Gældsforpligtelser i alt		88.633.596	87.979.657
Passiver i alt		104.587.160	103.880.995
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Finansielle instrumenter	12		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	5.000.000	10.901.338	15.901.338
Årets resultat	0	52.226	52.226
Egenkapital 31. december 2018	<u>5.000.000</u>	<u>10.953.564</u>	<u>15.953.564</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Årets resultat		52.226	374.914
Reguleringer	15	1.374.936	1.425.540
Ændring i driftskapital	16	<u>(2.605)</u>	<u>(203.494)</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.424.557	1.596.960
Renteindbetalinger og lignende		663.151	270.136
Renteudbetalinger og lignende		<u>(2.250.822)</u>	<u>(2.000.583)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>(163.114)</u>	<u>(133.487)</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>(616.575)</u>	<u>(546.724)</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>(616.575)</u>	<u>(546.724)</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(2.774.732)	(2.279.659)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	(31.647)
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		<u>16.161</u>	<u>104.184</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>(2.758.571)</u>	<u>(2.207.122)</u>
Ændring i likvider		(3.538.260)	(2.887.333)
Likvide beholdninger		29.982	29.982
Kassekredit		<u>(17.211.397)</u>	<u>(14.324.064)</u>
Likvider 1. januar 2018		<u>(17.181.415)</u>	<u>(14.294.082)</u>
Likvider 31. december 2018		<u>(20.719.675)</u>	<u>(17.181.415)</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		29.982	29.982
Kassekredit		<u>(20.749.657)</u>	<u>(17.211.397)</u>
Likvider 31. december 2018		<u>(20.719.675)</u>	<u>(17.181.415)</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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

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

Selskabets og koncernens budget for 2019 udviser et yderligere finansieringsbehov, og det er fortsat en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets og koncernens pengeinstitut stiller den nødvendige finansiering til rådighed for de planlagte aktiviteter, 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 7, 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.

	2018	2017
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	947.554	931.680
Andre omkostninger til social sikring	24.902	20.561
Andre personaleomkostninger	40.186	6.647
	1.012.642	958.888
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	45.184	42.844
	<u>45.184</u>	<u>42.844</u>
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	257.919	347.753
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>257.919</u>	<u>347.753</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt	<u>257.919</u>	<u>347.753</u>
5 Finansielle indtægter		
Indtægter vedrørende tilknyttede virksomheder	641.551	212.471
Andre finansielle indtægter	21.600	57.665
	<u>663.151</u>	<u>270.136</u>
6 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.250.822	2.000.585
	<u>2.250.822</u>	<u>2.000.585</u>

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	102.573.323
Tilgang i årets løb	<u>616.575</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>103.189.898</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	<u>704.612</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>704.612</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>103.894.510</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til gennemsnitligt 2 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør gennemsnitligt 18 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitligt 5 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger, herunder personaleomkostninger, vedr. lejemålene indgår ikke i dagsværdiberegningerne.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav ifølge Colliers jf. nedenfor. Ejendommenes samlede driftsresultat forventes på baggrund af indeværende år samt faktiske forhold på balancedagen at udgøre 3.496 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 5,11 % jf. nedenfor.

Det bemærkes, at Blumersgade 8 har været under forandring, hvilket ikke har fået fuld effekt i 2018. Og skulle der alligevel opstå et nedskrivningsbehov, forventes dette opvejet af meravance ved salg af øvrige ejendomme i porteføljen.

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. Investeringsejendommene er således indregnet til en samlet dagsværdi på $(100/5,11 = 19,57 \times 3.496 \text{ t.kr.} + 35.473 \text{ t.kr.}) = 103.895 \text{ t.kr.}$ i lighed med forventningerne og korrigeret for uanvendt ejendom med planlagt ombygning jf. nedenfor.

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

By	Vej	Type	Driftsresultat	Forrentning	Colliers	Værdi
Horsens	Fabrikvej 30	Bolig	189.692	5,79 %	5,75 %	3.275.927
Horsens	Nørregade 5	Bolig	175.379	6,75 %	5,75 %	2.600.000
Horsens	Badstuestræde 16	Bolig	262.903	6,26 %	5,75 %	4.200.000
Horsens	Amaliegade 11	Bolig	373.186	6,50 %	5,75 %	5.740.944
Horsens	Amaliegade 3	Bolig	386.897	6,22 %	5,75 %	6.223.769
Horsens	Fredericiagade 35	Bolig	226.594	5,26 %	5,75 %	4.309.104
Horsens	Sønderbrogade 12	Bolig	279.413	5,99 %	5,75 %	4.668.223
Horsens	Kildegade 6B	Bolig	290.277	6,75 %	5,75 %	4.300.000
Horsens	Amaliegade 7	Bolig	130.631	5,94 %	5,75 %	2.200.000
Horsens	Slotsgade 31	Bolig	188.480	5,71 %	5,75 %	3.300.000
Horsens	Blumersgade 8	Kontor	622.082	3,18 %	8,00 %	17.574.001
Horsens	Nørregade 27	Bolig	433.800	4,33 %	5,75 %	10.029.884
			3.559.334	5,11 %	6,33 %	68.421.852

Udeholdt af opgørelsen:

Horsens	Vejlevej 147	Ejendommen er under renovering efter skade	11.238.876
Horsens	Graven 10-20	Ejendommene indgår i projekt / ombygning	19.714.063
Horsens	Kølbækken	Grund uden udlejning	1.572.719
Horsens	Østerhåbsvej 83D+I		2.947.000

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018

103.894.510

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et gennemsnitligt opgjort afkastkrav på 5,11 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,61	5,11	5,61
Dagsværdi	75.835.266	68.421.852	62.317.393
Ændring i dagsværdi	7.413.414	0	(6.104.459)

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	417.104
Kostpris 31. december 2018	417.104
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	326.316
Årets afskrivninger	45.184
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	371.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	45.604

	2018	2017
	kr.	kr.
9 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	245.665	187.044
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen		
Direktion		
Udestående gæld	245.665	187.044
Rentefod (%)	10,05 %	10,05 %

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
10 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.051.051	1.056.297
Skattemæssigt underskud	(2.129.678)	(2.020.872)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>1.078.627</u>	<u>964.575</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.078.627	964.575
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>(1.078.627)</u>	<u>(964.575)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	<u>1. januar 2018</u>	<u>31. december 2018</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>42.992.371</u>	<u>40.217.638</u>	<u>2.954.106</u>	<u>25.391.199</u>
	<u>42.992.371</u>	<u>40.217.638</u>	<u>2.954.106</u>	<u>25.391.199</u>

12 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 266 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede bankgæld. Renteswaps har en hovedstol på 7.152 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.

Noter til årsrapporten

13 Eventualposter mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.

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

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 40.218 t.kr. (31.12.2017: 42.992 t.kr.) og bankgæld på 45.902 t.kr. (31.12.2017: 42.605 t.kr.) er givet pant i ejendomme samt udstedt skadesløsbrev på 4.000 t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør: 103.895 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 Investment ApS og Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS, herunder bankgæld på 83.826 t.kr. (31.12.2017: 87.434 t.kr.) er der givet samme ejerpant i ejendomme.

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(663.151)	(270.136)
Finansielle omkostninger	2.250.822	2.000.585
Af- og nedskrivninger	45.184	42.844
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>(257.919)</u>	<u>(347.753)</u>
	<u>1.374.936</u>	<u>1.425.540</u>
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	0	3.998
Ændring i tilgodehavender	(110.891)	(32.750)
Ændring i leverandører mv.	<u>108.286</u>	<u>(174.742)</u>
	<u>(2.605)</u>	<u>(203.494)</u>