

KJ Byg og Boligudlejning ApS

Nørregade 7, 2. gården

8700 Horsens

CVR-nr. 29 63 06 74

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20/05 2016

Kenn Lund Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

KJ Byg og Boligudlejning ApS
Nørregade 7, 2. gården
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 63 06 74
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 28. juni 2006
Hjemsted: Horsens

Direktion

Kenn Lund Jacobsen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KJ Byg og Boligudlejning 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 5. maj 2016

Direktion

Kenn Lund Jacobsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KJ Byg og Boligudlejning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KJ Byg og Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet samt omtale i ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at selskabet er afhængig af fortsat tilsagn vedrørende selskabets kreditfaciliteter og om fornødent at disse udvides. Det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 2 samt omtale i ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for usikkerhed omkring værdiansættelse af de indregnede grunde og bygninger til bogført værdi af 102.433 t.kr.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 5. maj 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

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

Som følge af den generelle uro på de finansielle markeder, er der efter ledelsens vurdering p.t. ikke et effektivt marked for køb og salg af fast ejendom på det danske marked. De handler, der gennemføres, er efter vores vurdering i stort omfang påkrævet af likviditetsmangel hos sælger. Prisen for ejendomme i et marked med mange sælgere, heraf en del tvangssælgere, og kun få købere er efter vores vurdering ikke udtryk for en reel markedspris. Under hensyntagen til renteutviklingen, lejesammensætningen, ejendommens stand og beliggenheden af selskabets investeringsejendom, har ledelsen valgt ovenstående værdiansættelse for årsrapporten 2015.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 3.443.546, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 16.100.730.

Årets resultat er påvirket positivt med 837 t.kr. som følge af værdiregulering af finansielle kontrakter samt prioritetsgæld. Endvidere er resultatet påvirket negativt med 1.807 t.kr. som følge af nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomhed samt 1.465 t.kr. som følge af nedskrivning af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende..

Finansiering

ledelsen har fået en mundtlig hensigtserklæring fra selskabets finansielle samarbejdspartner om at kunne opretholde og om fornødent udvide selskabets kreditfaciliteter i det kommende år. Det er herefter ledelsens vurdering, at selskabet har den fornødne kreditmæssige ro til det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Byg og Boligudlejning ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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 og omsætning i øvrigt med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift, råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Omsætning

Indtægter ved huslejeindtægter, udført arbejde mv. indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, autodrift og tab på debitorer

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

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 til dagsværdi. Værdireguleringer af indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.461.899	2.375.744
Personaleomkostninger	3	<u>(977.327)</u>	<u>(955.611)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.484.572	1.420.133
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	<u>(9.189)</u>	<u>(29.421)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.475.383	1.390.712
Værdireguleringer af investeringsaktiver	5	<u>837.356</u>	<u>(34.167)</u>
Resultat før finansielle poster		2.312.739	1.356.545
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	(1.806.851)	(2.017.398)
Finansielle indtægter	7	59.526	91.440
Finansielle omkostninger	8	<u>(4.008.960)</u>	<u>(3.480.813)</u>
Resultat før skat		(3.443.546)	(4.050.226)
Skat af årets resultat	9	<u>0</u>	<u>(789.012)</u>
Årets resultat		<u>(3.443.546)</u>	<u>(4.839.238)</u>
Overført resultat		<u>(3.443.546)</u>	<u>(4.839.238)</u>
		<u>(3.443.546)</u>	<u>(4.839.238)</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	10	102.433.381	99.822.066
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>77.467</u>	<u>113.656</u>
Materielle anlægsaktiver	11	<u>102.510.848</u>	<u>99.935.722</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12	<u>0</u>	<u>6.736.141</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>6.736.141</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>102.510.848</u>	<u>106.671.863</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>3.998</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger		<u>3.998</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.168	58.267
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.801	274.757
Andre tilgodehavender		966.077	152.919
Udskudt skatteaktiv	14	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.019.046</u>	<u>485.943</u>
Likvide beholdninger		<u>21.146</u>	<u>19.409</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.044.190</u>	<u>505.352</u>
Aktiver i alt		<u>103.555.038</u>	<u>107.177.215</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		<u>11.100.730</u>	<u>14.544.276</u>
Egenkapital	13	<u>16.100.730</u>	<u>19.544.276</u>
Gæld til realkreditinstitutter		45.250.944	47.200.857
Andre kreditinstitutter		<u>1.464.609</u>	<u>2.010.370</u>
Langfristede gældsforpligtelser	15	<u>46.715.553</u>	<u>49.211.227</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	1.923.093	1.442.129
Kreditinstitutter		36.644.577	34.661.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.920	153.136
Gæld til tilknyttede virksomheder		968.773	911.244
Anden gæld		207.485	280.116
Deposita		<u>951.907</u>	<u>973.107</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>40.738.755</u>	<u>38.421.712</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>87.454.308</u>	<u>87.632.939</u>
Passiver i alt		<u>103.555.038</u>	<u>107.177.215</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nærtstående parter og ejerforhold	18		
Efterfølgende begivenheder	19		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	5.000.000	14.544.276	19.544.276
Årets resultat	0	(3.443.546)	(3.443.546)
Egenkapital 31. december 2015	<u>5.000.000</u>	<u>11.100.730</u>	<u>16.100.730</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har efter statusdagen fået en mundtlig hensigtserklæring fra selskabets finansielle samarbejdspartner om at kunne opretholde og om fornødent udvide selskabets kreditfaciliteter i det kommende år. Det er herefter ledelsens opfatteles, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed for selskabets planlagte aktiviteter, såfremt forudsætninger for budget 2016 holder.

Ifølge budget 2016 forventer selskabet fortsat positiv indtjening på niveau med 2015.

De væsentligste forudsætninger og mest usikre faktorer knytter sig til udviklingen i udlejning af investeringsejendomme.

Selskabets realiserede resultater er indtil nu i al væsentlighed i overensstemmelse med budget 2016. Derfor er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- Earinger med køb og salg samt belåning
- Ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 3,4 % (2014: 4,0 %). Afkastet er lidt lavere end det generelle afkastkrav på 5,75 % for de bedst beliggende ejendomme i Horsens. Det skyldes, at der i 2015 dels har været en mindre midlertidig tomgang, der er indregnet i afkastet, dels at afkastet er negativt påvirket af enkelte ejendomme er under udvikling og derfor ikke udlejet. Derfor er der ikke foretaget værdiregulering.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Blandt andet som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	943.020	931.890
Andre omkostninger til social sikring	23.723	13.393
Andre personaleomkostninger	10.584	10.328
	<u>977.327</u>	<u>955.611</u>
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	24.476	29.421
Gevinst og tab ved afhændelse	(15.287)	0
	<u>9.189</u>	<u>29.421</u>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.476	29.421
Tab/(gevinst) ved salg af materielle anlægsaktiver	(15.287)	0
	<u>9.189</u>	<u>29.421</u>
5 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>837.356</u>	<u>(34.167)</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>837.356</u>	<u>(34.167)</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt	<u>837.356</u>	<u>(34.167)</u>
6 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	0	(2.017.398)
Nedskrivning kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>(1.806.851)</u>	<u>0</u>
	<u>(1.806.851)</u>	<u>(2.017.398)</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	36.100	18.200
Andre finansielle indtægter	16.782	70.933
Valutakursreguleringer	6.644	2.307
	<u>59.526</u>	<u>91.440</u>
8 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.501.464	54.111
Andre finansielle omkostninger	2.507.496	3.426.702
	<u>4.008.960</u>	<u>3.480.813</u>
9 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	0	789.012
	<u>0</u>	<u>789.012</u>
10 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2015		99.117.454
Tilgang i årets løb		2.611.315
Kostpris 31. december 2015		<u>101.728.769</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		704.612
Værdireguleringer 31. december 2015		704.612
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>102.433.381</u>

Noter til årsrapporten

11 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	403.409
Tilgang i årets løb	83.000
Afgang i årets løb	(110.000)
Kostpris 31. december 2015	<u>376.409</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	289.753
Årets afskrivninger	9.189
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>298.942</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>77.467</u>

12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2015	2014
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2015	10.880.000	10.880.000
Afgang i årets løb	(10.880.000)	0
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>10.880.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	(2.126.461)	(2.126.461)
Årets afgang	2.126.461	0
Årets resultat	0	(2.017.398)
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>0</u>	<u>(4.143.859)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>6.736.141</u>

Noter til årsrapporten

13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 5.000 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
14 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.060.105	1.058.113
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	(110.000)	(132.000)
Prioritetsgæld	0	(75.446)
Tilgodehavende i associerede virksomheder	(329.386)	(66.771)
Skattemæssigt underskud	(1.895.479)	(1.846.209)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>1.274.760</u>	<u>1.062.313</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.274.760	1.062.313
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>(1.274.760)</u>	<u>(1.062.313)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

15 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2015</u>	<u>2015</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	48.599.986	47.124.037	1.873.093	34.241.923
Andre kreditinstitutter	<u>2.053.370</u>	<u>1.514.609</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	<u>50.653.356</u>	<u>48.638.646</u>	<u>1.923.093</u>	<u>34.241.923</u>

Noter til årsrapporten

16 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld 47.124 t.kr. (31.12.201: 48.600 t.kr.) er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør: 102.433 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 36.645 t.kr. (31.12.2014: 36.593 t.kr.) er givet ejerpant på 102.433 t.kr. i ejendomme.

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 96.608 t.kr. (31.12.2014: 104.349 t.kr.) er givet samme ejerpant på 102.433 t.kr. i ejendomme.

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Leje af kontorfaciliteter, årlig leje 106 t.kr. Udlejes af Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Skyline Holding ApS
Nørregade 7, 2. gården
8700 Horsens

19 Efterfølgende begivenheder

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