

KJ Byg og Boligudlejning ApS

**Nørregade 7, 2. gård
8700 Horsens**

CVR-nr. 29 63 06 74

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 09/06 2017

Kenn Lund Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

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

Direktion

Kenn Lund Jacobsen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. juni 2017

Direktion

Kenn Lund Jacobsen
direktør

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 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Fremhævelse af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Ledelsen har i årsregnskabets note 1 redegjort for forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje. En afgørende forudsætning er, at der efter balancedagen kan opnås tilsagn fra selskabets og koncernens pengeinstitut om den nødvendige likviditet til de planlagte aktiviteter.

Mulighederne for at opnå de nødvendige faciliteter, som er højere end i 2016, er efter vores opfattelse særligt påvirket af udviklingen i den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme, og ændringer i centrale forudsætninger for værdiansættelsen må forventes at have betydning for selskabets og koncernens mulighed for at fremskaffe den nødvendige finansiering.

Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen, men fremhæver den betydelige usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift.

Fremhævelse af usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har i årsregnskabets note 2 omtalt forudsætningerne og usikkerheden knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendomme. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen, men fremhæver den væsentlige usikkerhed knyttet til ledelsens vurdering, herunder at efterfølgende regnskabsår kan påvirkes væsentligt af ændringer i de centrale forudsætninger.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabsloven og kildeskatteloven

Selskabet har den 31. december 2016 et tilgodehavende på 77 t.kr. hos anpartshaveren. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Horsens, den 9. juni 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

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

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabets note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 574.306, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 15.526.424.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

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 2016 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.

Årsrapporten for 2016 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 omfatter huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger 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

Ejendommenes driftsomkostninger

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

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

Andre 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		2.254.339	2.460
Personaleomkostninger	3	(967.395)	(978)
Resultat før af- og nedskrivninger		1.286.944	1.482
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	(16.600)	(9)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.270.344	1.473
Værdireguleringer af investeringsaktiver	5	565.260	837
Resultat før finansielle poster		1.835.604	2.310
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	(1.807)
Finansielle indtægter	7	64.985	60
Finansielle omkostninger	8	(2.474.895)	(4.007)
Resultat før skat		(574.306)	(3.444)
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		(574.306)	(3.444)
Overført resultat		(574.306)	(3.444)
		(574.306)	(3.444)

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	9	102.803.975	102.433
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	<u>60.867</u>	<u>78</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>102.864.842</u>	<u>102.511</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>102.864.842</u>	<u>102.511</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>3.998</u>	<u>4</u>
Varebeholdninger		<u>3.998</u>	<u>4</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.222	31
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.768	22
Andre tilgodehavender		216.137	966
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	12	77.413	0
Udskudt skatteaktiv	13	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>449.540</u>	<u>1.019</u>
Likvide beholdninger		<u>29.982</u>	<u>21</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>483.520</u>	<u>1.044</u>
Aktiver i alt		<u>103.348.362</u>	<u>103.555</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		5.000.000	5.000
Overført resultat		<u>10.526.424</u>	<u>11.100</u>
Egenkapital		<u>15.526.424</u>	<u>16.100</u>
Gæld til realkreditinstitutter		43.030.415	45.252
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>28</u>
Langfristede gældsforpligtelser	14	<u>43.030.415</u>	<u>45.280</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	2.273.259	1.923
Kreditinstitutter		39.120.124	36.644
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.879	44
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.001.123	969
Anden gæld		1.306.013	1.643
Deposita		<u>1.003.125</u>	<u>952</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>44.791.523</u>	<u>42.175</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>87.821.938</u>	<u>87.455</u>
Passiver i alt		<u>103.348.362</u>	<u>103.555</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Finansielle instrumenter	15		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	5.000.000	11.100.730	16.100.730
Årets resultat	0	(574.306)	(574.306)
Egenkapital 31. december 2016	<u>5.000.000</u>	<u>10.526.424</u>	<u>15.526.424</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets budget for 2017 udviser et yderligere finansieringsbehov i forhold til 2016 og det er en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets og koncernens pengeinstitut stiller den nødvendige finansiering til rådighed for de planlagte aktiviteter.

Der er på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet ikke modtaget et bindende tilsagn fra pengeinstituttet. Det er imidlertid ledelsens forventning, at det vil være muligt at indgå en aftale efter balancedagen, som sikrer selskabets og koncernen den nødvendige likviditet og på denne baggrund er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

Der er betydelig usikkerhed knyttet til denne vurdering og særligt ændringer i de centrale forudsætninger for værdiansættelse af selskabets ejendomme, som er omtalt i note 2, vurderes at have betydning for mulighederne for at tilvejebringe den nødvendige finansiering. På denne måde er selskabets evne til at fortsætte driften under indflydelse af forhold uden for ledelsens kontrol.

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 markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- Erfaringer med køb og salg samt belåning
- Ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 3,17 % (2015: 3,4 %). Afkastet er lavere end det generelle afkastkrav på 5,25 % for de bedst beliggende ejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 1. kvartal 2017. Dette skyldes primært, at der i 2016 dels har været en mindre midlertidig tomgang, der er indregnet i afkastet, dels at afkastet er negativt påvirket af, at enkelte ejendomme er under udvikling og derfor ikke udlejet. På denne baggrund samt under hensynstagen til renteutviklingen, lejesamensætningen og investeringsejendommenes stand 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.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendomme er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100/3,17 = 31,55 \times 3.263 \text{ t.kr.} =$) 102.804 t.kr.

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

Der henvises i øvrigt til note 9.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	939.368	944
Andre omkostninger til social sikring	20.789	24
Andre personaleomkostninger	<u>7.238</u>	<u>10</u>
	<u>967.395</u>	<u>978</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	16.600	24
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>0</u>	<u>(15)</u>
	<u>16.600</u>	<u>9</u>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.600	24
Tab/(gevinst) ved salg af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>(15)</u>
	<u>16.600</u>	<u>9</u>
5 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>565.260</u>	<u>837</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>565.260</u>	<u>837</u>
	<u>565.260</u>	<u>837</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
6 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Nedskrivning af kapitalandele	0	(1.807)
	<u>0</u>	<u>(1.807)</u>
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	62.000	36
Andre finansielle indtægter	200	17
Kursreguleringer	2.785	7
	<u>64.985</u>	<u>60</u>
8 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	199.655	1.501
Andre finansielle omkostninger	2.275.240	2.506
	<u>2.474.895</u>	<u>4.007</u>
9 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>101.728.770</u>
Kostpris 1. januar 2016		101.728.770
Tilgang i årets løb		370.593
		<u>102.099.363</u>
Kostpris 31. december 2016		102.099.363
Værdireguleringer 1. januar 2016		704.612
Værdireguleringer 31. december 2016		704.612
		<u>704.612</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>102.803.975</u>

Noter til årsrapporten

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 3,17 %.

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	2,67	3,17	3,67
Dagsværdi	122.199.472	102.803.975	88.902.613
Ændring i dagsværdi	19.395.497	0	(13.901.362)

10 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	376.409
Kostpris 31. december 2016	376.409
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	298.942
Årets afskrivninger	16.600
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	315.542
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	60.867

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	0	10.880
Afgang i årets løb	0	(10.880)
Kostpris 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	0	(2.126)
Årets afgang	0	2.126
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
12 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>77.413</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen		
Direktion		
Rentefod (%)	10,00 %	0,00 %

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
13 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.059.463	1.060
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	(115.285)	(110)
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	0	(329)
Skattemæssigt underskud	(1.945.213)	(1.895)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>1.001.035</u>	<u>1.274</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	(1.001.035)	1.274
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>1.001.035</u>	<u>(1.274)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

14 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2016</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2016</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	47.124.037	45.272.026	2.241.611	31.222.435
Andre kreditinstitutter	<u>78.096</u>	<u>31.648</u>	<u>31.648</u>	<u>0</u>
	<u>47.202.133</u>	<u>45.303.674</u>	<u>2.273.259</u>	<u>31.222.435</u>

15 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 871 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på henholdsvis 14.361 t.kr. og 7.152 t.kr. og sikrer en fast rente på 2,9 % og 3,4 % i restløbetiden på henholdsvis 3 mdr. og 3 år. Differencerente i henhold til renteswaps afregnes kvartalsvist.

Noter til årsrapporten

16 Eventualposter m.v.

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.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for moderselskabet Skyline Holding ApS og de tilknyttede selskaber KJ Investment ApS og Ejendomsselskabet Nørregade 7 Horsens ApS' mellemværende med banken.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 45.272 t.kr. (31.12.2015: 47.125 t.kr.) og bankgæld på 39.120 t.kr. (31.12.2015: 36.644 t.kr.) er givet pant i ejendomme samt udstedt skadesløsbrev på 4.000 t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør: 102.804 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 108.729 t.kr. (31.12.2015: 96.608 t.kr.) er givet samme ejerpart i ejendomme.