

**KJ Byg og Boligudlejning ApS**

**Nørregade 7,2**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 29 63 06 74**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 30/06 2020

---

Kenn Lund Jacobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	13
Balance pr. 31. december 2019	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2019	17
Noter til årsrapporten	18

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KJ Byg og Boligudlejning ApS  
Nørregade 7,2  
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 63 06 74  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019  
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. juni 2020

### 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 6 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

Selskabet havde pr. 31. december 2018 ydet kapitalejrlån til hovedanpartshaveren. Udlånet, der ikke er forøget i 2019, er udlignet i 2019 og behørigt indberettet.

Horsens, den 30. juni 2020

## Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34108

## 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 årsregnskabet note 6.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 7.435.983, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 8.517.581.

Årets resultat anses for utilfredsstillende men skal blandt andet ses i lyset af projektrelateret lejetomgang, som forventes reduceret i løbet af 2020/21, ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger samt negativ værdiregulering af flere af selskabets ejendomme.

### Kapitalforhold og fortsat drift (going concern)

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabet note 1.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Byg og Boligudlejning ApS for 2019 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 omsætning, 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, valutakursgevinster 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 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.

### 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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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 resultat 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital 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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>358.175</b>	<b>2.439.804</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(1.767.718)</u>	<u>(1.012.642)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>(1.409.543)</b>	<b>1.427.162</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(32.866)</u>	<u>(45.184)</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>(1.442.409)</b>	<b>1.381.978</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>(4.464.299)</u>	<u>257.919</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(5.906.708)</b>	<b>1.639.897</b>
Finansielle indtægter	4	805.757	663.151
Finansielle omkostninger	5	<u>(2.335.032)</u>	<u>(2.250.822)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(7.435.983)</b>	<b>52.226</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(7.435.983)</u></b>	<b><u>52.226</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(7.435.983)</u>	<u>52.226</u>
		<b><u>(7.435.983)</u></b>	<b><u>52.226</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	99.142.652	103.894.510
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<u>12.738</u>	<u>45.604</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>99.155.390</u></b>	<b><u>103.940.114</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>99.155.390</u></b>	<b><u>103.940.114</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.207	140.038
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		472.785	110.176
Andre tilgodehavender		194.541	121.185
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	<u>0</u>	<u>245.665</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>718.533</u></b>	<b><u>617.064</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>29.982</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>718.533</u></b>	<b><u>647.046</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>99.873.923</u></b>	<b><u>104.587.160</u></b>



**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		3.517.581	10.953.564
<b>Egenkapital</b>		<b>8.517.581</b>	<b>15.953.564</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.258.302	37.263.532
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>34.258.302</b>	<b>37.263.532</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.980.441	2.954.106
Andre kreditinstitutter, kortfristet		50.725.221	45.931.644
Modtagne forudbetalinger fra kunder		74.967	109.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		496.667	200.038
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.357.960	633.596
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		332.818	317.977
Anden gæld		320.629	347.337
Deposita		809.337	876.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>57.098.040</b>	<b>51.370.064</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>91.356.342</b>	<b>88.633.596</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>99.873.923</b>	<b>104.587.160</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	5.000.000	10.953.564	15.953.564
Årets resultat	0	(7.435.983)	(7.435.983)
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>3.517.581</u></b>	<b><u>8.517.581</u></b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Årets resultat		(7.435.983)	52.226
Reguleringer	12	6.026.440	1.374.936
Ændring i driftskapital	13	806.593	(2.605)
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>(602.950)</b>	<b>1.424.557</b>
Renteindbetalinger og lignende		805.757	663.151
Renteudbetalinger og lignende		(2.335.032)	(2.250.822)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>(2.132.225)</b>	<b>(163.114)</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		0	(616.575)
Salg af materielle anlægsaktiver		21.977	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>21.977</b>	<b>(616.575)</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(2.978.895)	(2.774.732)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(19.852.367)	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	16.161
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>(22.831.262)</b>	<b>(2.758.571)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(24.941.510)</b>	<b>(3.538.260)</b>
Likvide beholdninger		29.982	29.982
Kassekredit		(20.749.657)	(17.211.397)
Likvider 1. januar 2019		(20.719.675)	(17.181.415)
<b>Likvider 31. december 2019</b>		<b>(45.661.185)</b>	<b>(20.719.675)</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	29.982
Kassekredit		(45.661.185)	(20.749.657)
<b>Likvider 31. december 2019</b>		<b>(45.661.185)</b>	<b>(20.719.675)</b>

## 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 2020 udviser ikke et yderligere finansieringsbehov, dog er det 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 opretholde de nuværende kreditfaciliteter 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 6, 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 2020 og bankens tilsagn om udvidelse af kreditfaciliteter, at årsregnskabet kan aflægges med fortsat drift for øje.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.683.630	947.554
Andre omkostninger til social sikring	40.493	24.902
Andre personaleomkostninger	43.595	40.186
	<b>1.767.718</b>	<b>1.012.642</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	(2.500.000)	0
Salg af investeringsejendomme	<u>(2.229.881)</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>(4.729.881)</b></u>	<u><b>0</b></u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>265.582</u>	<u>257.919</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u><b>265.582</b></u>	<u><b>257.919</b></u>
<b>Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt</b>	<u><b>(4.464.299)</b></u>	<u><b>257.919</b></u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter vedrørende tilknyttede virksomheder	804.257	641.551
Andre finansielle indtægter	<u>1.500</u>	<u>21.600</u>
	<u><b>805.757</b></u>	<u><b>663.151</b></u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.335.032</u>	<u>2.250.822</u>
	<u><b>2.335.032</b></u>	<u><b>2.250.822</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	103.189.898
Kostpris 31. december 2019	103.189.898
Værdireguleringer 1. januar 2019	704.612
Årets værdireguleringer	(4.751.858)
Værdireguleringer 31. december 2019	(4.047.246)
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>99.142.652</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til gennemsnitligt 5 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør gennemsnitligt 16 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitligt 10 % 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 ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav ifølge Colliers jf. nedenfor. Ejendommens samlede driftsresultat forventes på baggrund af indeværende år samt faktiske forhold på balancedagen at udgøre 3.004 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 4,9 % jf. nedenfor.

Det bemærkes, at Blumersgade 8 har været under forandring, hvilket ikke har fået fuld effekt i 2019. 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 anvendelses-muligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en samlet dagsværdi på  $(100/4,9 \times 3.004 \text{ t.kr.} + 37.826 \text{ t.kr.})$  99.143 t.kr. i lighed med forventningerne og korrigeret for uanvendt ejendom med planlagt ombygning jf. nedenfor.

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

By	Vej	Type	Driftsresultat	Forrentning	Colliers	Værdi
Horsens	Fabrikvej 30	Bolig	179.557	5,48 %	5,50 %	3.275.927
Horsens	Nørregade 5	Bolig	141.557	5,44 %	5,50 %	2.600.000
Horsens	Badstuestræde 16	Bolig	229.752	5,47 %	5,50 %	4.200.000
Horsens	Amaliegade 11	Bolig	320.518	5,58 %	5,50 %	5.740.944
Horsens	Amaliegade 3	Bolig	355.833	5,72 %	5,50 %	6.223.769
Horsens	Fredericiagade 35	Bolig	206.985	4,80 %	5,50 %	4.309.104
Horsens	Sønderbrogade 12	Bolig	246.687	5,28 %	5,50 %	4.668.223
Horsens	Kildegade 6B	Bolig	241.848	5,62 %	5,50 %	4.300.000
Horsens	Amaliegade 7	Bolig	108.255	4,92 %	5,50 %	2.200.000
Horsens	Slotsgade 31	Bolig	188.477	5,71 %	5,50 %	3.300.000
Horsens	Blumersgade 8	Kontor	663.828	3,78 %	5,50 %	17.552.027
Horsens	Østerhåbsvej 83D+E	Industri	121.201	4,11 %	8,50 %	2.947.000
			<b>3.004.498</b>	<b>4,90 %</b>	<b>6,09 %</b>	<b>61.316.994</b>

#### Udeholdt af opgørelsen:

Horsens	Vejlevej 147	Ejendommen har været under renovering efter skade	8.738.876
Horsens	Graven 10-20	Ejendommene indgår i projekt / ombygning	19.714.063
Ebeltoft	Kølbækken	Grund uden udlejning	1.572.719
Horsens	Nørregade 27	Ejendom solgt i 2020	7.800.000

#### Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019

**99.142.652**

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et gennemsnitligt opgjort afkastkrav på 4,90 %.

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	4,40	4,90	5,40
Dagsværdi	68.284.045	61.316.994	55.638.852
Ændring i dagsværdi	6.967.051	0	(5.678.142)

## Noter til årsrapporten

### 7 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2019	417.104
Kostpris 31. december 2019	417.104
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	371.500
Årets afskrivninger	32.866
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	404.366
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>12.738</b>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	kr.	kr.
<b>8 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	245.665
<b>Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen</b>		
<b>Direktion</b>		
Udestående gæld	0	245.665
Rentefod (%)	10,05 %	10,05 %



## Noter til årsrapporten

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	40.217.638	37.238.743	2.980.441	22.267.331
	<b>40.217.638</b>	<b>37.238.743</b>	<b>2.980.441</b>	<b>22.267.331</b>

### 10 Eventualforpligtelser

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.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på driftsmidler med en restløbetid på 28 måneder og en restleasingforpligtelse på 55.600 kr. pr. 31. december 2019.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 37.239 t.kr. (2018: 40.218 t.kr.) og bankgæld på 50.725 t.kr. (2018: 45.902 t.kr.) er givet pant i ejendomme samt udstedt skadesløsbrev på 4.000 t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 99.143 t.kr. pr. 31. december 2019.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber**

Til sikkerhed for alt bankmellemværende i moderselskabet Skyline Holding ApS og de tilknyttede selskaber KJ Investment ApS og Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS, herunder bankgæld på 74.428 t.kr. (2018: 83.826 t.kr.) er der givet samme ejerant i ejendomme.

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	(805.757)	(663.151)
Finansielle omkostninger	2.335.032	2.250.822
Af- og nedskrivninger	32.866	45.184
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	(265.582)	(257.919)
Værdireguleringer investeringsaktiver	4.729.881	0
	<u><b>6.026.440</b></u>	<u><b>1.374.936</b></u>
<b>13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(24.589)	(110.891)
Ændring i leverandører mv.	831.182	108.286
	<u><b>806.593</b></u>	<u><b>(2.605)</b></u>