

Skibhusvej A/S

Thujavej 43, 5250 Odense SV

CVR-nr. 30 72 04 66

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2019.

Niels Jørgen Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Skibhusvej A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. februar 2019

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Bestyrelse

Jimmy Nyland Andersen
Formand

Heidi Haals Andersen

Niels Jørgen Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Skibhusvej A/S

Konklusion

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Odense, den 7. februar 2019

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skibhusvej A/S Thujavej 43 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 30 72 04 66
	Stiftet: 11. juli 2007
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
Bestyrelse	Jimmy Nyland Andersen, Formand Heidi Haals Andersen Niels Jørgen Andersen
Direktion	Niels Jørgen Andersen
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til omtalen i note 4 i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.240.109 kr. mod 3.363.860 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.313.948 kr. mod 3.847.718 kr. sidste år.

Ledelsen er tilfreds med såvel indtjening som selskabets aktivitet i året 2018. Ledelsen forventer, at de kommende år vil have samme aktivitetsniveau vedrørende forbedring af selskabets ejendomme. Der er besluttet en fusion med tilgang af 17 lejemål i 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skibhusvej A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt, ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

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

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

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

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

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

Investeringsjendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skibhusvej A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	4.240.109	3.363.860
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.766.868	1.685.811
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.250	-8.250
Resultat før finansielle poster	6.998.727	5.041.421
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	521.855	29.262
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	170.220	383.138
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	230.300	359.423
Andre finansielle indtægter	7.862	3.346
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.587.322	-1.380.200
Resultat før skat	6.341.642	4.436.390
2 Skat af årets resultat	-1.027.694	-588.672
Årets resultat	5.313.948	3.847.718
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	689.875	414.600
Overføres til overført resultat	4.624.073	3.433.118
Disponeret i alt	5.313.948	3.847.718

Balance 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.499	24.749
4 Investeringsejendomme	94.469.917	91.612.192
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>94.486.416</u>	<u>91.636.941</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.316.932	5.795.077
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	11.128.147	10.957.927
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.546.300	2.316.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.991.379</u>	<u>19.069.004</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>114.477.795</u>	<u>110.705.945</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.907	83.002
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	545.000	0
Andre tilgodehavender	0	340.072
Periodeafgrænsningsposter	13.126	11.789
Tilgodehavender i alt	<u>587.033</u>	<u>434.863</u>
Likvide beholdninger	5.485	9.089
Omsætningsaktiver i alt	<u>592.518</u>	<u>443.952</u>
Aktiver i alt	<u>115.070.313</u>	<u>111.149.897</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	3.800.000	3.800.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.355.079	3.665.204
Overført resultat	21.386.240	17.259.132
Egenkapital i alt	29.541.319	24.724.336
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.804.600	2.374.300
Hensatte forpligtelser i alt	2.804.600	2.374.300
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	460.000	600.000
Gæld til realkreditinstitutter	67.117.049	68.503.426
Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.577.049	69.103.426
8 Gældsforpligtelser	1.426.075	870.000
Gæld til pengeinstitutter	643.129	2.010.502
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.153.993	3.146.412
Selskabsskat	457.072	369.072
Anden gæld	9.467.076	8.551.849
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.147.345	14.947.835
Gældsforpligtelser i alt	82.724.394	84.051.261
Passiver i alt	115.070.313	111.149.897
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	3.800.000	3.665.204	17.259.132	24.724.336
Resultatandel	0	689.875	4.624.073	5.313.948
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-496.965	-496.965
	3.800.000	4.355.079	21.386.240	29.541.319

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	113.070	105.631
Andre finansielle omkostninger	<u>1.474.252</u>	<u>1.274.569</u>
	<u>1.587.322</u>	<u>1.380.200</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	597.394	369.072
Årets regulering af udskudt skat	<u>430.300</u>	<u>219.600</u>
	<u>1.027.694</u>	<u>588.672</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	<u>41.249</u>	<u>41.249</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>41.249</u>	<u>41.249</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-16.500	-8.250
Årets afskrivninger	<u>-8.250</u>	<u>-8.250</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-24.750</u>	<u>-16.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>16.499</u>	<u>24.749</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	78.330.485	55.097.075
Tilgang i årets løb	<u>90.857</u>	<u>23.233.410</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>78.421.342</u>	<u>78.330.485</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	13.281.707	11.595.896
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.766.868</u>	<u>1.685.811</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>16.048.575</u>	<u>13.281.707</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>94.469.917</u>	<u>91.612.192</u>

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets fire investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C, Odense SØ, Nr. Lyndelse og Middelfart. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense C består af 1.131 m² fordelt på 16 lejemål. Ejendommen i Odense SØ består af 1.680 m² fordelt på 17 lejemål. Ejendommen i Nr. Lyndelse består af 2.246 m² fordelt på 25 lejemål. Ejendommen i Middelfart består af 1.651 m² fordelt på 20 lejemål.

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

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5% i Odense, 6% i Nr. Lyndelse og 5,75% i Middelfart. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,40%.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

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

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering
4,90	104.115.373	94.469.917	9.645.456
5,40	94.469.917	94.469.917	0
5,90	86.460.082	94.469.917	-8.009.835

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	4.700.000	5.200.000
Afgang i årets løb	0	-500.000
Kostpris 31. december 2018	4.700.000	4.700.000
Opskrivninger 1. januar 2018	1.095.077	1.065.815
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	521.855	29.262
Opskrivninger 31. december 2018	1.616.932	1.095.077
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	6.316.932	5.795.077

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Skibhusvej A/S kr.
TT Odensia ApS, Odense	100 %	6.316.932	521.855	6.316.932

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	8.390.000	980.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>7.410.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>8.390.000</u>	<u>8.390.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	2.567.927	2.184.789
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>170.220</u>	<u>383.138</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>2.738.147</u>	<u>2.567.927</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>11.128.147</u>	<u>10.957.927</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Skibhusvej A/S kr.
KT Ejendomme A/S, Odense	49 %	17.113.087	645.273	8.385.413
EJD Grønnegade A/S, Odense	20 %	<u>13.713.670</u>	<u>-364.146</u>	<u>2.742.734</u>
		<u>30.826.757</u>	<u>281.127</u>	<u>11.128.147</u>

7. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2018	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	1.316.000	956.577
Årets opskrivninger	<u>230.300</u>	<u>359.423</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>1.546.300</u>	<u>1.316.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>2.546.300</u>	<u>2.316.000</u>

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt	Gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	200.000	0	660.000	832.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.226.075	60.453.283	68.343.125	69.141.426
	<u>1.426.075</u>	<u>60.453.283</u>	<u>69.003.125</u>	<u>69.973.426</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53.543 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 76.873 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.800 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 15.664 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 17.597 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 268 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 25.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 44.667 t.kr.

Til sikkerhed for tredjemands engagement med pengeinstitut, har selskabet deponeret ejerpantebrev på 3.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 17.597 t.kr. Gælden udgør pr. 31. december 2018 1.841 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for tredjemands engagement med pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2018 5.098 t.kr. Kautionen kan højst gøres gældende med 1.020 t.kr.

Selskabet har kautioneret for datterselskabs engagement med pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2018 710 t.kr.

Sambeskatning

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

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

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

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

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