

CS Ejendomsinvest A/S
Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 32 26 93 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2019.

Anders Christian Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Resultatopgørelse
- 14 Balance
- 16 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for CS Ejendomsinvest 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.

Vejle, den 12. marts 2019

Direktion

Anders Christian Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Allan Højgaard
Næstformand

Henrik Svanstrøm Luxhøj
Formand

Anders Christian Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i CS Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CS Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Vejle, den 12. marts 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
mne24854

Selskabsoplysninger

Selskabet

CS Ejendomsinvest A/S

Bleggaardsgade 6

7100 Vejle

CVR-nr.: 32 26 93 62

Stiftet: 23. juni 2009

Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Bestyrelse

Allan Højgaard, Næstformand

Henrik Svanstrøm Luxhøj, Formand

Anders Christian Sørensen

Direktion

Anders Christian Sørensen, Direktør

Revision

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gunhilds Plads 2

7100 Vejle

Associerede virksomheder

Herning Boliginvest ApS under frivillig likvidation, Vejle

Bent Nielsen ApS, Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt køb og salg hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors rentekrav dermed ændres, vil ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til de generelle markedsforhold og ejendommens forhold, herunder beliggenhed, type mv., er der anvendt et afkastkrav i gennemsnit 6,88 %. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.748 t.kr. mod 2.868 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -643 t.kr. mod 908 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CS Ejendomsinvest 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter samt opkrævede fællesomkostninger. Disse indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 er fastsat af en ekstern valuar 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".

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 moderselskabets 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 overtalelsesmetoden.

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.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering. Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.747.902	2.868.475
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.275.512	-326.538
2 Personaleomkostninger	68.189	-1.333.068
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-20.618
Andre driftsomkostninger	-25.562	0
Driftsresultat	515.017	1.188.251
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-42.105
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-167.948	1.081.433
Andre finansielle indtægter	46.989	64.700
Øvrige finansielle omkostninger	-1.108.501	-1.433.192
Resultat før skat	-714.443	859.087
Skat af årets resultat	71.813	48.762
Årets resultat	-642.630	907.849
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.563.373	848.100
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
Overføres til overført resultat	0	59.749
Disponeret fra overført resultat	-579.257	0
Disponeret i alt	-642.630	907.849

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	185.562
4	Investeringsejendomme	<u>39.609.000</u>	<u>62.206.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.609.000</u>	<u>62.391.562</u>
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>1.399.095</u>	<u>3.982.468</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.399.095</u>	<u>3.982.468</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.008.095</u>	<u>66.374.030</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>34.099</u>	<u>34.099</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>34.099</u>	<u>34.099</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.499	246.193
	Tilgodehavende selskabsskat	0	146.790
	Andre tilgodehavender	233.763	799.436
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3.681.587	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>77.009</u>	<u>17.391</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.013.858</u>	<u>1.209.810</u>
	Likvide beholdninger	<u>75</u>	<u>889.817</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.048.032</u>	<u>2.133.726</u>
	Aktiver i alt	<u>45.056.127</u>	<u>68.507.756</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	750.000	750.000
9	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.049.095	3.612.468
10	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	3.700.000	0
12	Overført resultat	5.362.933	9.642.190
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
	Egenkapital i alt	<u>13.362.028</u>	<u>14.004.658</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	568.895	1.123.234
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>568.895</u>	<u>1.123.234</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	26.036.450	40.071.420
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.036.450</u>	<u>40.071.420</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.197.361	1.836.060
	Gæld til pengeinstitutter	75.067	8.270.198
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	201.778	381.070
	Gæld til associerede virksomheder	2.161.705	783.578
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.319	633.243
	Selskabsskat	319.448	0
	Anden gæld	1.114.821	1.395.040
	Periodeafgrænsningsposter	9.255	9.255
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.088.754</u>	<u>13.308.444</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>31.125.204</u>	<u>53.379.864</u>
	Passiver i alt	<u>45.056.127</u>	<u>68.507.756</u>

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**15 Eventualposter**

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	338.482	0
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	0	-480.289
Fortjeneste/tab ved afhændelse af ejendomme	<u>-1.613.994</u>	<u>153.751</u>
	<u>-1.275.512</u>	<u>-326.538</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	-74.931	1.204.427
Pensioner	0	34.677
Andre omkostninger til social sikring	0	9.183
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>6.742</u>	<u>84.781</u>
	<u>-68.189</u>	<u>1.333.068</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>3</u>
	 <u>31/12 2018</u>	 <u>31/12 2017</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	246.180	40.000
Tilgang i årets løb	0	206.180
Afgang i årets løb	<u>-206.180</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>40.000</u>	<u>246.180</u>
Af- og nedskrivninger primo	-60.618	-40.000
Årets af-/nedskrivninger	0	-20.618
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>20.618</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-40.000</u>	<u>-60.618</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>185.562</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	56.913.632	46.160.497
Tilgang i årets løb	2.584.988	14.642.413
Afgang i årets løb	<u>-22.686.098</u>	<u>-3.889.278</u>
Kostpris ultimo	<u>36.812.522</u>	<u>56.913.632</u>
Regulering til dagsværdi primo	5.292.368	5.689.567
Årets regulering til dagsværdi	338.482	-480.289
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-2.834.372</u>	<u>83.090</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>2.796.478</u>	<u>5.292.368</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>39.609.000</u>	<u>62.206.000</u>

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.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,69
Højeste afkastprocent	8,08
Laveste afkastprocent	5,08

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.

En forøgelse af afkastkravet med 0,50 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.130 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 13.362 t.kr. til 10.921 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	0	1.254.419
Afgang i årets løb	0	-1.254.419
Kostpris ultimo	0	0
Opskrivninger primo	0	35.415
Årets tilbageførsler på afgang	0	-35.415
Opskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	370.000	370.000
Afgang i årets løb	-20.000	0
Kostpris ultimo	350.000	370.000
Opskrivninger primo	3.612.468	2.764.368
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-183.373	848.100
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	20.000	0
Udbytte	-2.400.000	0
Opskrivninger ultimo	1.049.095	3.612.468
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.399.095	3.982.468
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Herning Boliginvest ApS under frivillig likvidation	Vejle	50 %
Bent Nielsen ApS	Vejle	33,33 %
7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	0	657.299
Afgang i årets løb	0	-657.299
Kostpris ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	750.000	750.000
	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	3.612.468	2.799.783
Resultatandel	-2.563.373	848.100
Likvidation/fusion af kapitalandele	0	-35.415
	<u>1.049.095</u>	<u>3.612.468</u>
10. Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse primo	0	0
Reserve for udlån til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.700.000	0
	<u>3.700.000</u>	<u>0</u>
11. Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo	0	4.437.862
Til overført resultat	0	-4.437.862
	<u>0</u>	<u>0</u>
12. Overført resultat		
Overført resultat primo	9.642.190	5.109.164
Årets overførte overskud eller underskud	-579.257	59.749
Overført fra reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	4.437.862
Likvidation/fusion af kapitalandele	0	35.415
Overført til Reserve for udlån og sikkerhedsstillelser	-3.700.000	0
	<u>5.362.933</u>	<u>9.642.190</u>

Noter

			<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
13. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	569.275
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.197.361</u>	<u>20.369.391</u>	<u>27.233.811</u>	<u>41.338.205</u>
	<u>1.197.361</u>	<u>20.369.391</u>	<u>27.233.811</u>	<u>41.907.480</u>

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.234 t.kr., er der givet pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 39.609 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsjendomme.

15. Eventualposter Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for den associeret virksomheds bankmellemværende. Dette udgør pr. 31. december 2018 i alt 372 t.kr. Kautionen er ikke aktuel.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabets bankforbindelse har overfor tredjemand stillet en garanti på 420 t.kr.