

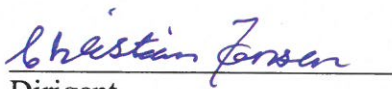
*CBJ Bolig ApS
Kardybvej 15, Tastum
7850 Stoholm Jyll*

CVR-nr: 36 94 92 87

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/5 2019


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17
Egenkapitalopgørelse	20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CBJ Bolig ApS Kardybvej 15, Tastum 7850 Stoholm Jyll
	Telefon: 97 54 10 15
	CVR-nr.: 36 94 92 87
	Stiftet: 30. juni 2015
	Kommune: Uspecificeret
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Christian Boye Jensen
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
	Realkredit Danmark Prinsensgade 11 9000 Aalborg
	Spar Nord Bank A/S, Skive Adelgade 8 7800 Skive
Advokat	Advokatfirmaet Hviid & Frederiksen Søndergade 26 7830 Vinderup
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	Christian B Jensen Holding ApS, Kardybvej 15, Tastum, 7850 Stoholm Jyll

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for CBJ Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stoholm Jyll, den 29/5 2019

Direktion



Christian Boye Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i CBJ Bolig ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CBJ Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

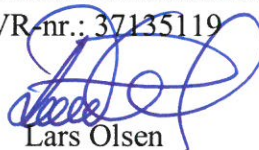
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 29 / 5 2019

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i, at erhverve, eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2018 har ikke levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende utilfredsstillende.

Selskabet har i året frasolgt 3 ejendomme, som har haft en negativ påvirkning af resultat med t. kr. 3.845.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for CBJ Bolig ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Som følge af en omgørelsessag ved SKAT, er selskabet blevet tilført en aktivitet.

Som følge heraf er følgende korrektioner foretaget i primobalancen til årsregnskabet for indeværende år: Aktiver er forøget med samlet kr. 295.337 og gæld er formindsket med samlet kr. 382.009. Egenkapitalen er forøget med kr. 677.346.

Resultatet er ikke påvirket i indeværende eller tidligere år.

Sammenligningstallene er ikke tilrettet.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Vareforbrug omfatter varekøb med fradrag af rabatter, hjemtagelsesomkostninger samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

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

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendoms 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 investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.798.614	3.561.223
Andre driftsindtægter	419.731	0
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-713.546	-371.823
Andre eksterne omkostninger	-254.708	-109.093
BRUTTORESULTAT	2.250.091	3.080.307
2 Personaleomkostninger	-481.684	-297.025
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-22.088	0
Andre driftsomkostninger	-3.844.536	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-2.098.217	2.783.282
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.430.000	0
DRIFTSRESULTAT	-6.528.217	2.783.282
Andre finansielle indtægter	2.458	1.792
Andre finansielle omkostninger	-1.549.906	-1.639.985
RESULTAT FØR SKAT	-8.075.665	1.145.089
3 Skat af årets resultat	1.742.088	-426.904
ÅRETS RESULTAT	-6.333.577	718.185
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-6.333.577	718.185
DISPONERET I ALT	-6.333.577	718.185

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
4 Investeringsejendomme	33.700.000	52.730.000
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	108.873	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	33.808.873	52.730.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	33.808.873	52.730.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	23.176	140.847
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.856	11.351
Andre tilgodehavender	241.491	280.995
Periodeafgrænsningsposter	3.240	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	281.763	433.193
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	1.589	898
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	283.352	434.091
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	34.092.225	53.164.091
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	0	100.569
Overført resultat	1.173.465	2.439.898
5 EGENKAPITAL	1.223.465	2.590.467
Hensættelse til udskudt skat	1.068.259	2.832.755
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.068.259	2.832.755
Prioritetsgæld	23.149.182	32.345.602
Kreditinstitutter	5.673.771	5.851.855
Deposita	682.892	952.842
6 Langfristede gældsforpligtelser	29.505.845	39.150.299
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	344.000	843.151
Kreditinstitutter	1.605.484	3.018.505
Leverandører af varer og tjenesteydelser	252.149	338.697
Selskabsskat	796	302.675
Anden gæld	92.227	93.103
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	3.994.439
Kortfristede gældsforpligtelser	2.294.656	8.590.570
GÆLDSFORPLIGTELSER	31.800.501	47.740.869
PASSIVER	34.092.225	53.164.091
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018	2017
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med beboelsesejendomme, er der stor usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi.		
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	478.370	291.459
Andre omkostninger til social sikring	3.314	5.566
Personaleomkostninger i alt	481.684	297.025
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	90.796	426.675
Regulering af udskudt skat	-1.844.137	-3.463
Regulering af tidligere års skat	11.253	3.692
Skat af årets resultat i alt	-1.742.088	426.904

NOTER

	Investeringseje- ndomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	52.730.000	171.154
Afgang i årets løb	-14.600.000	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	38.130.000	171.154
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-40.193
Årets af-/nedskrivninger	-4.430.000	-22.088
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	-4.430.000	-62.281
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	33.700.000	108.873
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme består af 21 udlejningsejendomme i Skive og omegn. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 6,25-10%

Årets gennemsnitlige afkast kan opgøres til 5,90%.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

	Primo	Overførsel	Kapital- regulering	Koncerntilskud	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
5 Egenkapital						
Virksomhedskapital.....	50.000	0	0	0	0	50.000
Overkurs ved emission	100.569	-100.569	0	0	0	0
Overført resultat.....	2.360.258	777.915	178.084	4.190.785	-6.333.577	1.173.465
	<u>2.510.827</u>	<u>677.346</u>	<u>178.084</u>	<u>4.190.785</u>	<u>-6.333.577</u>	<u>1.223.465</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	33.045.602	23.493.182	344.000	20.141.000
Kreditinstitutter.....	5.995.006	5.673.771	0	0
Deposita.....	952.842	682.892	0	0
	<u>39.993.450</u>	<u>29.849.845</u>	<u>344.000</u>	<u>20.141.000</u>

I gæld til kreditinstitutter indgår negativ dagsværdi af renteswap på 5.674 t.kr. Renteswappene er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappene har en samlet hovedstol på 15 mio. kr. og sikrer en fast rente på henholdsvis 4,65 % og 4,73 % i restløbetiden på 10 år. Differencerente i henhold til renteswappene afregnes kvartalsvis. Kreditforeningslåne og renteswappene er indgået med samme modpart.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 23.493.182, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 33.700.000.

Til sikkerhed for gæld til SparNord på kr. 1.421.035, er der givet pant kr. 2.190.000 i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 33.700.000.

Sikkerhed uden for selskabets regi.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2018	2017
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overkurs ved emission primo	100.569	100.569
Overført til frie reserver	-100.569	0
Overkurs ved emission ultimo	0	100.569
Overført resultat, primo	2.360.258	1.043.431
Årets resultat	-6.333.577	718.185
Koncerttilskud fra modervirksomhed	4.190.785	0
Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter	178.084	678.282
Overført fra overkurs ved emission	100.569	0
Væsentlige fejl	677.346	0
Overført resultat ultimo	1.173.465	2.439.898
EGENKAPITAL	1.223.465	2.590.467