BRANDT
revision & rådgivning

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia
Tlf. 76 34 40 05
CVR nr. 25 49 21 45
fredericia@brandtrevision.dk
www.brandtrevision.dk

Fredericia Boligselskab ApS

c/o Viuff & Bilde Jørgensen, Danmarksgade 18, 7000 Fredericia

CVR-nr. 75 07 94 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2019.

Palle Viuff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Fredericia Boligselskab ApS.

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.

Fredericia, den 4. juni 2019

Direktion

Palle Viuff

Jens Bilde Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fredericia Boligselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fredericia Boligselskab ApS 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 regnskabsbrugerne 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.

Fredericia, den 4. juni 2019

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fredericia Boligselskab ApS c/o Viuff & Bilde Jørgensen Danmarksgade 18 7000 Fredericia	
	CVR-nr.:	75 07 94 19
	Hjemsted:	Fredericia
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Palle Viuff Jens Bilde Jørgensen	
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia	
Modervirksomhed	Fredericia Boligselskab Holding ApS	
Associerede virksomheder	Jysk Erhvervsbyg A/S, Fredericia FWG ApS, Fredericia NWG ApS, Fredericia	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i drift af udlejningsejendomme samt at virke som holdingvirksomhed for koncernens øvrige ejendomsselskaber.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommene er optaget til dagsværdi i henhold til regnskabspraksis. Som følge af de aktuelle vilkår for ejendomsmarkedet er der i sagens natur usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommene.
Der henvises endvidere til note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til forvetningerne.

Vi er opmærksomme på selskabets likviditetsmæssige udfordringer og vil om nødvendigt tilføre selskabet yderligere likviditet til dækning af den løbende drift. Vi er samtidig af den opfattelse, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan fastholdes. Det er vores vurdering, at disse forhold vil sikre selskabets fortsatte drift og på baggrund aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredericia Boligselskab ApS 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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 Fredericia Boligselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2018	2017
	Nettoomsætning	4.809.240	4.219.877
	Andre eksterne omkostninger	-307.016	-204.771
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.627.706	-1.447.443
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-14.331
	Bruttoresultat	**2.874.518**	**2.553.332**
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.560.265	2.253.815
	Andre finansielle indtægter	1.314	247.564
2	Øvrige finansielle omkostninger	-992.128	-1.689.262
	Resultat før skat	**4.443.969**	**3.365.449**
	Skat af årets resultat	-414.664	-275.717
	Årets resultat	**4.029.305**	**3.089.732**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.510.265	2.203.815
	Overføres til overført resultat	1.519.040	885.917
	Disponeret i alt	**4.029.305**	**3.089.732**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2018	2017
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	120.000
3	Investeringsejendomme	60.548.658	56.948.658
	Materielle anlægsaktiver i alt	60.548.658	57.068.658
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	32.008.833	29.151.396
	Finansielle anlægsaktiver i alt	32.008.833	29.151.396
	Anlægsaktiver i alt	**92.557.491**	**86.220.054**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.059.840	5.374.151
	Andre tilgodehavender	1.071.838	676.246
	Tilgodehavender i alt	6.131.678	6.050.397
	Likvide beholdninger	41.830	210.711
	Omsætningsaktiver i alt	**6.173.508**	**6.261.108**
	Aktiver i alt	**98.730.999**	**92.481.162**

Balance 31. december

Note	Passiver	2018	2017
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	30.633.836	27.776.399
7	Overført resultat	16.213.347	14.783.488
	Egenkapital i alt	**46.972.183**	**42.684.887**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	2.350.645	1.935.981
	Hensatte forpligtelser i alt	**2.350.645**	**1.935.981**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	37.436.891	34.596.796
	Deposita	1.181.937	1.009.320
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.618.828	35.606.116
8	Gældsforpligtelser	600.000	558.350
	Gæld til pengeinstitutter	1.206.098	1.148.784
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	43.500	49.450
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.970	0
	Anden gæld	8.907.775	10.497.594
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.789.343	12.254.178
	Gældsforpligtelser i alt	**49.408.171**	**47.860.294**
	Passiver i alt	**98.730.999**	**92.481.162**

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til beregnet dagsværdi, der opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning og fratrukket driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration i et normalt driftsår, der herefter kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den kapitaliserede værdi fratrækkes eventuel tomgangsleje samt omkostninger til større renoveringer af engangskarakter. Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til ikke realiserede lejereserver.

Størsteparten af selskabets aktiver består af udlejningsejendomme, og de dertil tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt afkastkrav i henhold til ovenstående.

Ændringer i markedsafkast, lejeindtægter, lejeledighed, driftsomkostninger mv. er alle faktorer, der enkeltvis eller samlet kan have afgørende betydning for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	351.255	433.824
Andre finansielle omkostninger	640.873	1.255.438
	992.128	**1.689.262**

Noter

		31/12 2018	31/12 2017
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	39.640.416	37.740.416
	Tilgang i årets løb	3.600.000	1.900.000
	Kostpris ultimo	**43.240.416**	**39.640.416**
	Regulering til dagsværdi primo	17.308.242	17.322.573
	Årets regulering til dagsværdi	0	-14.331
	Regulering til dagsværdi ultimo	**17.308.242**	**17.308.242**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**60.548.658**	**56.948.658**

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene og forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. I disse omkostninger indgår sædvanlige omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 6,3% pa. for udlejningsejendommene.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 7,3% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. t.DKK 8.862 kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. t.DKK 6.911 kr. efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 5,3% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. t.DKK 13.237 kr før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca.t.DKK 10.326 kr efter skat.

Noter

		31/12 2018	31/12 2017
4.	**Kapitalandele i associerede virksomheder**		
	Kostpris primo	1.375.000	1.375.000
	Kostpris ultimo	**1.375.000**	**1.375.000**
	Opskrivninger primo	27.776.396	24.951.416
	Omregning til valutakurs	76.621	32.550
	Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.560.265	2.253.814
	Udbytte	-50.000	-50.000
	Regulering af andre egenkapitalbevægelser	270.551	588.616
	Opskrivninger ultimo	**30.633.833**	**27.776.396**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**32.008.833**	**29.151.396**

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	**Ejerandel**
Jysk Erhvervsbyg A/S	Fredericia	50 %
FWG ApS	Fredericia	50 %
NWG ApS	Fredericia	50 %

5.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
		125.000	**125.000**

6.	**Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**		
	Reserve for opskrivninger primo	27.776.399	24.951.416
	Resultatandel	2.510.265	2.203.815
	Valutakursreguleringer	76.621	32.553
	Øvrige reguleringer	270.551	588.615
		30.633.836	**27.776.399**

Noter

	31/12 2018	31/12 2017

7. Overført resultat

Overført resultat primo	14.783.488	13.848.433
Årets overførte resultat	1.519.040	885.917
Urealiseret fortjeneste på renteaftaler	-89.181	49.138
	16.213.347	**14.783.488**

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	600.000	34.613.554	38.613.554	35.155.147
Deposita	0	1.181.937	1.181.937	1.009.320
	600.000	**35.795.491**	**39.795.491**	**36.164.467**

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.037 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 60.548 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.535 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fredericia Boligselskab Holding ApS, CVR-nr. 40 09 78 99 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.