

KJ Investment ApS

**Nørregade 7, 2. gård
8700 Horsens**

CVR-nr. 28 96 29 67

Årsrapport for 2019

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

Kenn Lund Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	12
Balance pr. 31. december 2019	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2019	16
Noter til årsrapporten	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

KJ Investment ApS
Nørregade 7, 2. gård
8700 Horsens

CVR-nr.: 28 96 29 67
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
Hjemsted: Horsens

Direktion

Kenn Lund Jacobsen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Skelagervej 15
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for KJ Investment 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. juni 2020

Direktion

Kenn Lund Jacobsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KJ Investment ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KJ Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores påtegning henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har redegjort for forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen, men fremhæver den væsentlige usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Ledelsen har i årsregnskabets note 3 omtalt forudsætningerne og usikkerheden knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen, men fremhæver den væsentlige usikkerhed knyttet til ledelsens vurdering, herunder at efterfølgende regnskabsår kan påvirkes væsentligt af ændringer i de centrale forudsætninger.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Horsens, den 30. juni 2020

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34108

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, herunder køb og salg samt udlejning af fast ejendom til erhvervs- og beboelsesformål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabets note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 1.268.807, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 31.175.422.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalforhold vil blive reetableret gennem kommende ejendomsprojekter med avance til følge.

Kapitalforhold og fortsat drift

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabets note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Investment ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter samt indtægter for udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift samt vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Salg og køb af ejendomme indregnes, når væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten overgår til køber, samt fortjeneste og tab kan opgøres pålideligt. Suspensive betingelser i forbindelse med salget medfører, at indregning af salget udskydes, til det er overvejende sandsynligt, at disse betingelser opfyldes.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.391.256	3.679.815
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>(2.610.225)</u>	<u>(29.623)</u>
Resultat før finansielle poster		781.031	3.650.192
Finansielle indtægter		200	100
Finansielle omkostninger		<u>(2.050.038)</u>	<u>(2.008.048)</u>
Resultat før skat		(1.268.807)	1.642.244
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(1.268.807)</u>	<u>1.642.244</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.268.807)</u>	<u>1.642.244</u>
		<u>(1.268.807)</u>	<u>1.642.244</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	40.534.454	53.946.826
Materielle anlægsaktiver		<u>40.534.454</u>	<u>53.946.826</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>40.534.454</u>	<u>53.946.826</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.400	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		825.164	0
Andre tilgodehavender		175.625	44.575
Tilgodehavender		<u>1.014.189</u>	<u>44.575</u>
Likvide beholdninger		<u>9.700.000</u>	<u>3.923.425</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.714.189</u>	<u>3.968.000</u>
Aktiver i alt		<u>51.248.643</u>	<u>57.914.826</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>(31.300.422)</u>	<u>(30.031.615)</u>
Egenkapital		<u>(31.175.422)</u>	<u>(29.906.615)</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kreditinstitutter		81.208.799	85.802.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.355	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		572.665	1.391.922
Anden gæld		627.246	550.155
Deposita		<u>10.000</u>	<u>76.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>82.424.065</u>	<u>87.821.441</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>82.424.065</u>	<u>87.821.441</u>
Passiver i alt		<u>51.248.643</u>	<u>57.914.826</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	(30.031.615)	(29.906.615)
Årets resultat	0	(1.268.807)	(1.268.807)
Egenkapital 31. december 2019	125.000	(31.300.422)	(31.175.422)

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Årets resultat		(1.268.807)	1.642.244
Reguleringer	7	4.603.463	2.037.571
Ændring i driftskapital	8	<u>(1.772.925)</u>	<u>(668.211)</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.561.731	3.011.604
Renteindbetalinger og lignende		200	100
Renteudbetalinger og lignende		<u>(2.050.038)</u>	<u>(2.008.048)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>(488.107)</u>	<u>1.003.656</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		(65.077)	(1.301.731)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>9.820.000</u>	<u>3.905.425</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>9.754.923</u>	<u>2.603.694</u>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(13.191.802)	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>1.036.381</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>(13.191.802)</u>	<u>1.036.381</u>
Ændring i likvider		(3.924.986)	4.643.731
Likvide beholdninger		3.923.425	0
Kassekredit		<u>(3.738.480)</u>	<u>(4.458.786)</u>
Likvider 1. januar 2019		<u>184.945</u>	<u>(4.458.786)</u>
Likvider 31. december 2019		<u>(3.740.041)</u>	<u>184.945</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		9.700.000	3.923.425
Kassekredit		<u>(13.440.041)</u>	<u>(3.738.480)</u>
Likvider 31. december 2019		<u>(3.740.041)</u>	<u>184.945</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets og koncernens fortsatte drift som følge af usikkerhed forbundet med forudsætningerne for at fremskaffe den nødvendige finansiering. Selskabet har derudover tabt hele selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalforhold vil blive reetableret gennem kommende ejendomsprojekter med avance til følge.

Selskabet har stabil drift fra udlejningsaktiviteter, og koncernen har derudover flere igangværende ejendomsprojekter, som forventes at bidrage positivt til selskabets drift de kommende år.

Selskabets og koncernens budget for 2020 udviser ikke et yderligere finansieringsbehov, dog er det fortsat en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets og koncernens pengeinstitut stiller den nødvendige finansiering til rådighed for de planlagte aktiviteter, eller indtil frasalg af en eller flere af selskabets ejendomme foretages.

Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet at ville opretholde de nuværende kreditfaciliteter og dermed understøtte selskabets og koncernens drift i de kommende 12 måneder i henhold til gældende aftaler. Tilsagnet er betinget af, at budgettet overholdes.

Der er betydelig usikkerhed knyttet til budgetforudsætningerne, og særligt ændringer i værdiansættelsen af selskabets ejendomme, som er omtalt i note 3, vurderes at have betydning for mulighederne for at tilvejebringe den nødvendige finansiering. På denne måde er selskabets evne til at fortsætte driften under indflydelse af forhold uden for ledelsens kontrol.

Det er ledelsens vurdering på baggrund af budget for 2020 og bankens tilsagn om udvidelse af kreditfaciliteter, at årsregnskabet kan aflægges med fortsat drift for øje.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	<u>(3.714.049)</u>	<u>(1.101.598)</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>(3.714.049)</u>	<u>(1.101.598)</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>1.103.824</u>	<u>1.071.975</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>1.103.824</u>	<u>1.071.975</u>
	<u>(2.610.225)</u>	<u>(29.623)</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	58.272.889
Tilgang i årets løb	65.077
Afgang i årets løb	<u>(11.177.449)</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>47.160.517</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	(4.326.063)
Årets værdireguleringer	<u>(2.300.000)</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>(6.626.063)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>40.534.454</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til gennemsnitlig 2 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør gennemsnitlig 4 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitlig 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger vedr. lejemålene indgår ikke i dagsværdiberegningerne.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav ifølge Colliers jf. nedenfor. Ejendommens samlede driftsresultat forventes på baggrund af indeværende år samt faktiske forhold på balancedagen at udgøre 2.933 t.kr., og forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et gennemsnitligt afkast på 7,79 % jf. nedenfor.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investerings-ejendommene er således indregnet til en samlet dagsværdi på $(100/7,79 \times 2.933 \text{ t.kr.} + 2.900 \text{ t.kr.}) = 40.534 \text{ t.kr.}$ i lighed med forventningerne og korrigeret for ejendom solgt i det nye år jf. nedenfor.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

<u>By</u>	<u>Vej</u>	<u>Type</u>	<u>Driftsresultat</u>	<u>Forrentning</u>	<u>Colliers</u>	<u>Værdi</u>
Horsens	Fuglevangsvej 1	Kontor	1.751.079	8,25 %	7,25 %	21.236.806
Vejle	Løversysselvej 5A	Industri/logistik	911.330	8,22 %	8,50 %	11.090.162
Horsens	Amaliegade 9	Bolig	270.902	5,10 %	5,50 %	5.307.486
			2.933.311	7,79 %	7,37 %	37.634.454

Udeholdt af opgørelsen:

Horsens	Sønderbrogade 9	Solgt pr. 31. marts 2020				<u>2.900.000</u>
						<u>40.534.454</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2019 er anvendt et gennemsnitligt opgjort afkastkrav på 7,79 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>7,29</u>	<u>7,79</u>	<u>8,29</u>
Dagsværdi	<u>40.237.462</u>	<u>37.634.454</u>	<u>35.383.727</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.603.008</u>	<u>0</u>	<u>(2.250.727)</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(1.032.303)	(329.413)
Skattemæssigt underskud	(3.457.123)	(3.983.530)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>4.489.426</u>	<u>4.312.943</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	4.489.426	4.312.943
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>(4.489.426)</u>	<u>(4.312.943)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Skyline Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med banken, 81.209 t.kr. (31.12.2018: 85.803 t.kr.) er givet pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 40.534 t.kr. pr. 31. december 2019.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Til sikkerhed for alt bankmellemværende i moderselskabet Skyline Holding ApS og de tilknyttede selskaber KJ Byg og Boligudlejning ApS og Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS på 53.645 t.kr. (31.12.2018: 48.716 t.kr.) er givet samme ejerant i ejendomme.

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(200)	(100)
Finansielle omkostninger	2.050.038	2.008.048
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	(1.103.824)	(1.071.975)
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	1.357.449	0
Værdiregulering ejendomme	2.300.000	1.101.598
	<u>4.603.463</u>	<u>2.037.571</u>
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(969.614)	(28.448)
Ændring i leverandører mv.	(803.311)	(639.763)
	<u>(1.772.925)</u>	<u>(668.211)</u>