

ORIGINAL

**martinsen**  
Rådgivning & Revision

Jupltervej 4  
DK-6000 Kolding

Tlf. 76 30 18 00  
Fax 76 11 44 01

[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

CVR-nr. 32 28 52 01

**CEA Ejendomme ApS**

**Vesterbrogade 7, 2. sal, 6000 Kolding**

---

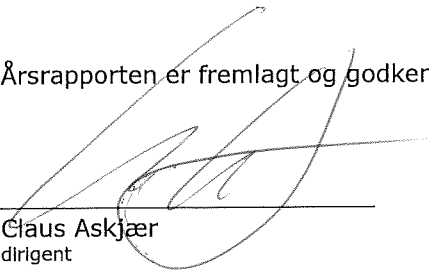
**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2018**

---

**CVR-nr. 21 72 68 85**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2019.

  
Claus Askjær  
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
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## Ledelsespåtegning

---

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskab 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. januar 2019

**Direktion.**

Claus Askjær



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i CEA Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CEA Ejendomme 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 det.

#### **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.

Kolding, den 22. januar 2019

**Martinsen**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

CEA Ejendomme ApS  
Vesterbrogade 7, 2. sal  
6000 Kolding

Hjemmeside: [www.cea-ejendomme.dk](http://www.cea-ejendomme.dk)  
E-mail: [kontakt@cea-ejendomme.dk](mailto:kontakt@cea-ejendomme.dk)

CVR-nr.: 21 72 68 85  
Stiftet: 19. maj 1999  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
20. regnskabsår

### Direktion

Claus Askjær

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

### Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S, Sdr. Havnegade 1, 6000 Kolding

### Modervirksomhed

Familien Askjær Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har til formål at drive investering og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.277.099 mod 1.141.807 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 194.527 mod 1.349.402 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter fastsætter dagsværdien med baggrund i en markedsbestemt diskonteringsfaktor.

Værdien er beregnet ud fra en kapitalforrentning på 5,5 % i 2018 mod 5,8 % i 2017.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2018 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

For det kommende år forventes et positivt resultat.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CEA Ejendomme 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.

### 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 samt eksterne omkostninger.

### 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 varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 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, 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.

### **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 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CEA Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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 afdrags-tiden 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
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.277.099</b>	<b>1.141.807</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.706.772
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.277.099</b>	<b>2.848.579</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	27.680
Andre finansielle indtægter	107	33.675
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.027.827	-1.181.330
<b>Resultat før skat</b>	<b>249.379</b>	<b>1.728.604</b>
2 Skat af årets resultat	-54.852	-379.202
<b>Årets resultat</b>	<b>194.527</b>	<b>1.349.402</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	500.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	718.440
Overføres til overført resultat	0	630.962
Disponeret fra overført resultat	-305.473	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>194.527</b>	<b>1.349.402</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2018	2017
Note		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	25.489.852	24.964.657
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.489.852</u>	<u>24.964.657</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.489.852</u></b>	<b><u>24.964.657</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.376	43.201
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	718.440
Tilgodehavender i alt	<u>45.376</u>	<u>761.641</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>45.376</u></b>	<b><u>761.641</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.535.228</u></b>	<b><u>25.726.298</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2018	2017
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	250.000	250.000
5 Overført resultat	2.287.524	2.592.997
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	718.440
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.537.524</u></b>	<b><u>3.561.437</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6 Hensættelser til udskudt skat	897.400	896.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>897.400</u></b>	<b><u>896.800</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	19.080.495	19.294.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.080.495</u>	<u>19.294.000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	224.800	177.500
Gæld til pengeinstitutter	960.926	913.944
Modtagne forudbetalinger fra kunder	269.669	250.989
Gæld til tilknyttede virksomheder	968.381	0
Anden gæld	596.033	631.628
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.019.809</u>	<u>1.974.061</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.100.304</u></b>	<b><u>21.268.061</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>25.535.228</u></b>	<b><u>25.726.298</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	24.341	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.003.486</u>	<u>1.181.330</u>
	<b><u>1.027.827</u></b>	<b><u>1.181.330</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	54.252	7.502
Årets regulering af udskudt skat	<u>600</u>	<u>371.700</u>
	<b><u>54.852</u></b>	<b><u>379.202</u></b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	20.724.661	20.266.776
Tilgang i årets løb	<u>525.195</u>	<u>457.885</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>21.249.856</u></b>	<b><u>20.724.661</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	4.239.996	2.533.224
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>1.706.772</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>4.239.996</u></b>	<b><u>4.239.996</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>25.489.852</u></b>	<b><u>24.964.657</u></b>

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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af statistisk markedsrapport for tilsvarende ejendomme i Kolding.

Selskabet ejer 9 udlejningsejendomme centralt beliggende i Kolding med i alt 33 lejemål.



## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendom som er sat til salg er indregnet til mæglerværdi med fradrag af forventede handelsomkostninger.

Den forventede driftsindtjening før renter og afskrivninger (EBITDA) budgetteres for det kommende år til t.kr. 1.316 baseret på fuld udlejning af selskabsejendommene og en uændret omkostningsstruktur.

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, boligudlejning i Kolding 5,50 %

Følsomhedsanalyse:

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

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,50%	21.046.536	25.489.852	-4.443.316
4,50%	30.400.552	25.489.852	4.910.700
		<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital primo		<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
		<b><u>250.000</u></b>	<b><u>250.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>			
Overført resultat primo		2.592.997	1.962.035
Årets overførte overskud eller underskud		-305.473	630.962
Udloddet ekstraordinært udbytte		500.000	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte		<u>-500.000</u>	<u>0</u>
		<b><u>2.287.524</u></b>	<b><u>2.592.997</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	896.800	525.100
Udskudt skat af årets resultat	<u>600</u>	<u>371.700</u>
	<b><u>897.400</u></b>	<b><u>896.800</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.305.295	19.471.500
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-224.800</u>	<u>-177.500</u>
	<b><u>19.080.495</u></b>	<b><u>19.294.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>17.094.007</u>	<u>18.524.900</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.305 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 25.490 t.kr.

Herudover er der tinglyst byfornyelseslån med fuld ydelsesstøtte på nom. kr. 319.500 med en retsgæld pr. 31. december 2018 på kr. 205.463.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.425 t.kr. til sikkerhed for bankgæld t.kr. 961. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Ovennævnte pantebreve er tillige stillet til sikkerhed for gæld til moderselskabet Familien Askjær Holding ApS' pengeinstitut t.kr. 133, koncernforbundne selskab CEA Ejendomme Erhverv ApS' pengeinstitut t.kr. 1.418 og koncernforbunden selskab CEA Ejendomsadministration ApS' pengeinstitut t.kr. 0.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernforbunden selskab CEA Ejendomme Erhverv ApS' gæld til pengeinstitutter, som pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.418.

## 9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Familien Askjær Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### **9. Eventualposter (fortsat)** **Sambeskatning (fortsat)**

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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