

Kolding Ejendomsinvest A/S
CVR-nr. 24259196
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2016

Dirigent

Navn: Ole Bjørn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31.12.2015	12
Egenkapitalopgørelse for 2015	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kolding Ejendomsinvest A/S
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

CVR-nr.: 24259196

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Helle Fløjgaard Christensen
Ole Bjørn Christensen
Michael Andrew Nordsøn

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Kolding Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26.05.2016

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Bestyrelse

Helle Fløjgaard Christensen

Ole Bjørn Christensen

Michael Andrew Nordsøn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kolding Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 6 og 7, hvori ledelsen redegør for værdisansættelsen af investeringsejendomme og finansielle aktiver

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 26.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom med henblik på udlejning og udvikling af projekter til salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udviser et overskud på 1.335 t.kr. Årets resultat før skat er påvirket positivt af dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter (renteswap) på i alt 2.500 t.kr. og negativt med en nedskrivning på 2.000 t.kr. på finansielle aktiver.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Der er ved fastsættelse af dagværdierne på ejendommene været anvendt en ekstern vurderingsmand. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerheder forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

Selskabets tilgodehavende udlån er værdiansat til 18,3 mio.kr. Værdiansættelsen er baseret på, at låntager Schiffbrücke Flensburg ApS' investeringsejendomme kan realiseres til den indregnede handelsværdi i selskabets årsrapport pr. 31.12.2015.

Selskabet har over for Schiffbrücke Flensburg ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskabet i 2016 og indtil selskabets ordinære generalforsamling i foråret 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

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

Anvendt regnskabspraksis

Ændringen i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som kan henføres til sikring af fremtidig transaktioner vedrørende investeringsaktiver (ÅRL § 38), indregnes i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdien af øvrige afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af ejendomme og administrationsvederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver, der omfatter kunst, måles til kostpris. Der afskrives ikke på kunst.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Investeringsjendommenes prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		15.981.380	15.008.164
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		351.278	(442.053)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(91.484)	159.881
Andre driftsindtægter		553.559	222.207
Andre eksterne omkostninger		(855.810)	(1.340.624)
Ejendomsomkostninger		<u>(5.247.041)</u>	<u>(4.670.467)</u>
Bruttoresultat		10.691.882	8.937.108
Personaleomkostninger	1	(1.544.585)	(1.557.746)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(22.857)</u>	<u>(28.364)</u>
Driftsresultat		9.124.440	7.350.998
Andre finansielle indtægter	3	2.933.888	4.440.917
Nedskrivning af finansielle aktiver		(2.000.000)	0
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(8.722.901)</u>	<u>(16.145.634)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.335.427	(4.353.719)
Skat af ordinært resultat	5	<u>(78.685)</u>	<u>873.801</u>
Årets resultat		<u>1.256.742</u>	<u>(3.479.918)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.256.742</u>	<u>(3.479.918)</u>
		<u>1.256.742</u>	<u>(3.479.918)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		229.396.839	229.396.839
Andre investeringsaktiver		500.000	500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.840	67.124
Materielle anlægsaktiver	6	<u>229.978.679</u>	<u>229.963.963</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		18.309.006	20.632.797
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>18.309.006</u>	<u>20.632.797</u>
Anlægsaktiver		<u>248.287.685</u>	<u>250.596.760</u>
Andre tilgodehavender		262.139	436.641
Tilgodehavender		<u>262.139</u>	<u>436.641</u>
Likvide beholdninger	8	<u>11.657.854</u>	<u>11.638.072</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.919.993</u>	<u>12.074.713</u>
Aktiver		<u><u>260.207.678</u></u>	<u><u>262.671.473</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>24.565.967</u>	<u>23.309.225</u>
Egenkapital		<u>25.065.967</u>	<u>23.809.225</u>
Udskudt skat	10	<u>5.487.000</u>	<u>5.195.600</u>
Hensatte forpligtelser		<u>5.487.000</u>	<u>5.195.600</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>137.302.960</u>	<u>138.712.357</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>137.302.960</u>	<u>138.712.357</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.770.647	1.777.897
Bankgæld		36.811.807	36.918.003
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.000.822	22.989.066
Gæld til associerede virksomheder		1.200.000	1.200.000
Anden gæld	12	<u>29.568.475</u>	<u>32.069.325</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>92.351.751</u>	<u>94.954.291</u>
Gældsforpligtelser		<u>229.654.711</u>	<u>233.666.648</u>
Passiver		<u>260.207.678</u>	<u>262.671.473</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Ejerforhold	16		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	23.309.225	23.809.225
Årets resultat	0	1.256.742	1.256.742
Egenkapital ultimo	500.000	24.565.967	25.065.967

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	1.476.733	1.455.722
Andre omkostninger til social sikring	38.220	61.292
Andre personaleomkostninger	29.632	40.732
	1.544.585	1.557.746
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	22.857	28.364
	22.857	28.364
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	433.339	524.945
Valutakursreguleringer	0	259.761
Dagsværdireguleringer	2.500.549	3.656.211
	2.933.888	4.440.917
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	905.933	883.127
Renteomkostninger i øvrigt	4.397.825	4.608.005
Valutakursreguleringer	299.820	0
Dagsværdireguleringer	0	7.691.146
Øvrige finansielle omkostninger	3.119.323	2.963.356
	8.722.901	16.145.634
	2015	2014
	kr.	kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	78.685	(873.801)
	78.685	(873.801)

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre inve- steringsakti- ver kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	188.647.989	500.000	263.053
Tilgange	96.226	0	37.573
Afgange	(447.503)	0	0
Kostpris ultimo	188.296.712	500.000	300.626
Opskrivninger primo	40.748.849	0	0
Årets opskrivninger	351.278	0	0
Opskrivninger ultimo	41.100.127	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(195.929)
Årets afskrivninger	0	0	(22.857)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	(218.786)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	229.396.839	500.000	81.840

Opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi er sket på grundlag af en uafhængig vurdering af handelsværdien.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdierne er beregnet ud fra et afkastkrav i niveauet 4,0% - 6,7%, afhængig af ejendommens beliggenhed, stand og leje potentiale. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene og måling af ejendommens værdier, da ejendomsmarkedet fortsat er påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling. Afkastkravene er baseret på, at investeringerne fastholdes over en årrække.

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
	kr.	kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1	27.676.773
Afgange	(1)	(323.791)
Kostpris ultimo	0	27.352.982
Nedskrivninger primo	(1)	(7.043.976)
Årets nedskrivninger	0	(2.000.000)
Tilbageførsel af nedskrivninger	1	0
Nedskrivninger ultimo	0	(9.043.976)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	18.309.006

Selskabets tilgodehavende udlån er værdiansat til 18,3 mio. kr. Værdiansættelsen af udlånene er baseret på, at låntager Sciffbrucke Flensburg ApS' investeringsejendomme kan realiseres til den indregnede handelsværdi i selskabets årsrapport pr. 31.12.2015.

Selskabet har over for Sciffbrucke Flensburg ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskabet i 2016 og indtil selskabets ordinære generalforsamling i foråret 2017.

8. Likvide beholdninger

Af beløbet indestår 2.685 t.kr. på en deponeringskonto og 8.927 t.kr. på konti stillet til pant for selskabets pengeinstitut.

9. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
10. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	8.803.221	8.978.131
Gældsforpligtelser	(783.144)	(763.060)
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(2.533.077)</u>	<u>(3.019.471)</u>
	<u>5.487.000</u>	<u>5.195.600</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.777.897</u>	<u>1.770.647</u>	<u>137.302.960</u>	<u>109.365.878</u>
	<u>1.777.897</u>	<u>1.770.647</u>	<u>137.302.960</u>	<u>109.365.878</u>

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån til realkreditinstitutter med fuld afdragsstøtte. Restgælden pr. 31. december 2015 udgør 26.159 t.kr. Lånenen indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
12. Anden gæld		
Moms og afgifter	221.391	93.498
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	48.708	226.591
Feriepengeforpligtelser	218.040	174.884
Afledte finansielle instrumenter	21.321.374	23.821.923
Andre skyldige omkostninger	<u>7.758.962</u>	<u>7.752.429</u>
	<u>29.568.475</u>	<u>32.069.325</u>

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
13. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<u>71.360</u>	<u>124.880</u>

14. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kolding Ejendomsinvest Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Noter

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 46.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 229.397 t.kr.

Indestående på deponeringskonti er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi er 11.612 t.kr.

Selskabet har i forbindelse med en ejendomshandel afgivet en leje garanti i perioden frem til 31.10.2018. Leje garantien udgør pr. 31.12.15 i alt 703 t.kr.

16. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kolding Ejendomsinvest Holding ApS, Strandvejen 34 A, 6000 Kolding