

Ejendomsvækst Kolding A/S

Albuen 46, 6000 Kolding

Årsrapport for

1. oktober 2016 - 30. september 2017

CVR-nr. 32 28 25 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2017.

Erik Damgaard Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsvækst Kolding A/S.

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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. november 2017

Direktion

Erik Damgaard Nielsen

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Erik Damgaard Nielsen

Jan Daugård Peters

Hans-Henrik Lorentzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsvækst Kolding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsvækst Kolding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 29. november 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsvækst Kolding A/S Albuen 46 6000 Kolding CVR-nr.: 32 28 25 47 Stiftet: 1. juli 2009 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 8. regnskabsår
Bestyrelse	Finn Boel Pedersen, formand Erik Damgaard Nielsen Jan Daugård Peters Hans-Henrik Lorentzen
Direktion	Erik Damgaard Nielsen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Dattervirksomhed	Ejendomsselskabet Lægårdsvej A/S, Kolding
Associeret virksomhed	Ejendomsselskabet Nordager A/S, Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.191.049 kr. mod 784.505 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsvækst Kolding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdiregulering af gæld fra sidste regnskabsår er tilbageført over resultatopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 205 tkr. og efter skat med 205 tkr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er forøget med 205 tkr.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Afledte finansielle instrumenter

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I både koncernens og selskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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, svarende til ejendommenes værdi på balancedagen ved handel mellem uafhængige parter. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed 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 tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 Ejendomsvækst Kolding A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	789.953	831.333
Bruttofortjeneste		
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	204.921	-103.804
	994.874	727.529
Driftsresultat		
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	569.955	90.635
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	18.801	314.374
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	86.927	85.000
Andre finansielle indtægter	11.280	11.807
2 Øvrige finansielle omkostninger	-320.975	-338.117
	1.360.862	891.228
Resultat før skat		
3 Skat af årets resultat	-169.813	-106.723
	1.191.049	784.505
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	635.162	-60.338
Overføres til overført resultat	555.887	844.843
	1.191.049	784.505
Disponeret i alt		

Balance 30. september

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	13.679.360	13.679.360
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.679.360</u>	<u>13.679.360</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.504.545	2.084.522
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.666.667	1.666.667
6 Kapitalandel i associeret virksomhed	2.784.241	2.569.102
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	<u>194.481</u>	<u>185.220</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.149.934</u>	<u>6.505.511</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.829.294</u>	<u>20.184.871</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	81.277	69.532
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	151.344	153.029
Periodeafgrænsningsposter	<u>21.659</u>	<u>32.838</u>
Tilgodehavender i alt	<u>254.280</u>	<u>255.399</u>
Likvide beholdninger	<u>1.244.204</u>	<u>719.036</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.498.484</u>	<u>974.435</u>
Aktiver i alt	<u>22.327.778</u>	<u>21.159.306</u>

Balance 30. september

Passiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	500.000	500.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.276.746	2.641.584
9 Overført resultat	4.759.093	3.677.671
	<u>8.535.839</u>	<u>6.819.255</u>
Egenkapital i alt		
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	204.300	109.100
	<u>204.300</u>	<u>109.100</u>
Hensatte forpligtelser i alt		
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	5.345.997	6.061.493
Deposita	372.408	372.408
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.718.405</u>	<u>6.433.901</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	508.600	503.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder	106.058	98.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.498	3.417
Selskabsskat	49.888	49.457
Anden gæld	7.199.190	7.141.801
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.869.234</u>	<u>7.797.050</u>
	<u>13.587.639</u>	<u>14.230.951</u>
Gældsforpligtelser i alt		
	<u>22.327.778</u>	<u>21.159.306</u>
Passiver i alt		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		
13 Finansielle risici		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Kursregulering af prioritetsgæld	<u>204.921</u>	<u>-103.804</u>
	<u>204.921</u>	<u>-103.804</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>320.975</u>	<u>338.117</u>
	<u>320.975</u>	<u>338.117</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	74.613	75.123
Årets regulering af udskudt skat	<u>95.200</u>	<u>31.600</u>
	<u>169.813</u>	<u>106.723</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2016	<u>13.679.360</u>	<u>13.679.360</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>13.679.360</u>	<u>13.679.360</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>13.679.360</u>	<u>13.679.360</u>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af statistiske afkastdata fra tilsvarende ejendomme med den tilsvarende beliggenhed.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Kontorejendomme	7,25
Retail- og boligejendomme	8,00

Afkastprocenterne er fastsat under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet samt ejendommenes beliggende og generelle driftsforhold på balancedagen

Investeringsejendommene er alle beliggende i Kolding Kommune.

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
8,79	12.122	13.679	-1.557
6,79	15.695	13.679	2.016

Noter

	30/9 2017	30/9 2016
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2016	819.627	819.627
Kostpris 30. september 2017	819.627	819.627
Opskrivninger 1. oktober 2016	1.264.895	1.644.008
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	569.955	90.635
Udbytte	-400.000	-400.000
Regulering af finansielle kontrakter	170.487	-69.748
Praksisændring	79.581	0
Opskrivninger 30. september 2017	1.684.918	1.264.895
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	2.504.545	2.084.522
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Lægårdsvej A/S	Kolding	66,67 %
6. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2016	1.192.413	1.192.413
Kostpris 30. september 2017	1.192.413	1.192.413
Opskrivninger 1. oktober 2016	1.376.689	1.057.914
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	18.801	314.374
Regulering af finansielle instrumenter	196.338	4.401
Opskrivninger 30. september 2017	1.591.828	1.376.689
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	2.784.241	2.569.102
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Nordager A/S	Kolding	25 %
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	500.000	500.000
	500.000	500.000

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2016	2.641.584	2.701.922
Resultatandel	<u>635.162</u>	<u>-60.338</u>
	<u>3.276.746</u>	<u>2.641.584</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	3.677.671	2.944.452
Årets overførte overskud eller underskud	555.887	844.843
Ændring i markedsværdi af renteswap	101.448	-59.330
Skat af renteswap	-22.319	13.053
Regulering af finansielle instrumenter	366.825	-65.347
Praksisændring i tilknyttet virksomhed	<u>79.581</u>	<u>0</u>
	<u>4.759.093</u>	<u>3.677.671</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.854.597	6.565.293
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-508.600</u>	<u>-503.800</u>
	<u>5.345.997</u>	<u>6.061.493</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.306.316</u>	<u>3.708.098</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.855 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 13.679 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
12. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

12. 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 196 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

13. Finansielle risici Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftaler til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 2.976 t.kr. Renteswappen løber til og fastlåser renten til 2 % frem til 30. december 2022. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i t.kr.

	<u>Sikringstrans- aktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstrans- aktion netto</u>
Saldo 1. oktober 2016	-334.803	73.657	-261.146
Årets bevægelse	<u>101.448</u>	<u>-22.319</u>	<u>79.129</u>
Saldo 30. september 2017	<u>-233.355</u>	<u>51.338</u>	<u>-182.017</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans-Henrik Lorentzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243418594578

IP: 176.21.46.146

2017-12-12 07:00:53Z

NEM ID 

Erik Damgaard Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 176.21.46.146

2017-12-12 12:19:31Z

NEM ID 

Erik Damgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 176.21.46.146

2017-12-12 12:19:31Z

NEM ID 

Finn Boel Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-388645499226

IP: 93.167.158.21

2017-12-12 20:14:56Z

NEM ID 

Jan Daugård Peters

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-111386833834

IP: 80.196.149.146

2017-12-13 19:50:14Z

NEM ID 

Jørn Dam Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.240.146

2017-12-14 10:53:40Z

NEM ID 

Erik Damgaard Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 176.21.46.146

2017-12-14 11:35:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1NKPT-CWEQT-NXZEL-HPM33-EZAEW-MZEPO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>