

## **Ejendomsvækst Kolding A/S**

**Albuen 46, 6000 Kolding**

---

### **Årsrapport for**

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

---

**CVR-nr. 32 28 25 47**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2018.

---

Erik Damgaard Nielsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018**

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

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 3. december 2018

### 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 2017 - 30. september 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 3. december 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## 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  
9. 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**

Årets bruttofortjeneste udgør 802.391 kr. mod 789.953 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.180.391 kr. mod 1.191.049 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, svarende til ejendommens værdi på balancedagen ved handel mellem uafhængige parter. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. 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".

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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholds- mæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksom- hedens 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 overtagel- sesmetoden.

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 regn- skabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven regu- leres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrø- rende 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.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssi- ge 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 skattepligti- ge indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsvækst Kolding A/S som administrationselskab 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>802.391</b>	<b>789.953</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	204.921
<b>Driftsresultat</b>	<b>802.391</b>	<b>994.874</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	572.373	569.955
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	141.318	18.801
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	89.540	86.927
Andre finansielle indtægter	25.972	11.280
1 Øvrige finansielle omkostninger	-319.193	-320.975
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.312.401</b>	<b>1.360.862</b>
2 Skat af årets resultat	-132.010	-169.813
<b>Årets resultat</b>	<b>1.180.391</b>	<b>1.191.049</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	501.806	635.162
Overføres til overført resultat	678.585	555.887
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.180.391</b>	<b>1.191.049</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	13.679.360	13.679.360
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.679.360</u>	<u>13.679.360</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.698.033	2.504.545
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.666.667	1.666.667
5	Kapitalandel i associeret virksomhed	3.092.559	2.784.241
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	204.205	194.481
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.661.464</u>	<u>7.149.934</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.340.824</u></b>	<b><u>20.829.294</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	80.744	81.277
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	245.651	151.344
	Andre tilgodehavender	715.575	0
	Periodeafgrænsningsposter	21.659	21.659
	Tilgodehavender i alt	<u>1.063.629</u>	<u>254.280</u>
	Likvide beholdninger	<u>32.485</u>	<u>1.244.204</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.096.114</u></b>	<b><u>1.498.484</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.436.938</u></b>	<b><u>22.327.778</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	2018	2017
Note		
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.778.552	3.276.746
8 Overført resultat	5.667.602	4.759.093
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.946.154</b>	<b>8.535.839</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	257.000	204.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>257.000</b>	<b>204.300</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	4.832.239	5.345.997
Deposita	372.408	372.408
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.204.647	5.718.405
Kortfristet del af langfristet gæld	515.600	508.600
Gæld til pengeinstitutter	59.733	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	86.376	106.058
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.856	5.498
Selskabsskat	50.488	49.888
Anden gæld	6.306.084	7.199.190
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.029.137	7.869.234
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.233.784</b>	<b>13.587.639</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.436.938</b>	<b>22.327.778</b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter****12 Finansielle risici**

**Noter**

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	319.193	320.975
	<b><u>319.193</u></b>	<b><u>320.975</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	79.310	74.613
Årets regulering af udskudt skat	52.700	95.200
	<b><u>132.010</u></b>	<b><u>169.813</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2017	13.679.360	13.679.360
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b><u>13.679.360</u></b>	<b><u>13.679.360</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b><u>13.679.360</u></b>	<b><u>13.679.360</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. 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	6,75
Retail- og boligejendomme	9,00

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.



## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Afkast%	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
9,00	12.162	13.679	-1.517
7,00	15.628	13.679	1.949

### 4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. oktober 2017	819.627	819.627
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>819.627</b>	<b>819.627</b>
Opskrivninger 1. oktober 2017	1.684.918	1.264.895
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	572.373	569.955
Udbytte	-400.000	-400.000
Regulering af finansielle kontrakter	21.115	170.487
Praksisændring	0	79.581
<b>Opskrivninger 30. september 2018</b>	<b>1.878.406</b>	<b>1.684.918</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>2.698.033</b>	<b>2.504.545</b>

**Tilknyttet virksomhed:**

Ejendomsselskabet Lægårdsvej A/S	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
	Kolding	66,67 %

### 5. Kapitalandel i associeret virksomhed

Kostpris 1. oktober 2017	1.192.413	1.192.413
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>1.192.413</b>	<b>1.192.413</b>
Opskrivninger 1. oktober 2017	1.591.828	1.376.689
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	141.318	18.801
Regulering af finansielle instrumenter	167.000	196.338
<b>Opskrivninger 30. september 2018</b>	<b>1.900.146</b>	<b>1.591.828</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>3.092.559</b>	<b>2.784.241</b>

**Associeret virksomhed:**

Ejendomsselskabet Nordager A/S	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
	Kolding	25 %

**Noter**

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	500.000	500.000
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2017	3.276.746	2.641.584
Resultatandel	501.806	635.162
	<b><u>3.778.552</u></b>	<b><u>3.276.746</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2017	4.759.093	3.677.671
Årets overførte overskud eller underskud	678.585	555.887
Ændring i markedsværdi af renteswap	53.601	101.448
Skat af renteswap	-11.792	-22.319
Regulering af finansielle instrumenter	188.115	366.825
Praksisændring i tilknyttet virksomhed	0	79.581
	<b><u>5.667.602</u></b>	<b><u>4.759.093</u></b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.347.839	5.854.597
Heraf forfalder inden for 1 år	-515.600	-508.600
	<b><u>4.832.239</u></b>	<b><u>5.345.997</u></b>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.348 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 13.679 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld samt engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med bogført værdi på 6.170 t.kr.

## Noter

---

### 11. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 141 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

### 12. Finansielle risici Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftaler til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 2.778 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.

	Sikringstrans- aktion brutto	Skat heraf	Sikringstrans- aktion netto
Saldo 1. oktober 2017	-233.355	51.338	-182.017
Årets bevægelse	53.601	-11.792	41.809
<b>Saldo 30. september 2018</b>	<b>-179.754</b>	<b>39.546</b>	<b>-140.208</b>

# 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.”

## Erik Damgaard Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 87.54.xxx.xxx

2018-12-20 06:33:56Z

NEM ID 

## Erik Damgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 87.54.xxx.xxx

2018-12-20 06:33:56Z

NEM ID 

## Hans-Henrik Lorentzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243418594578

IP: 87.54.xxx.xxx

2018-12-20 06:49:25Z

NEM ID 

## Jan Daugård Peters

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-111386833834

IP: 87.54.xxx.xxx

2018-12-21 06:26:41Z

NEM ID 

## Finn Boel Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-388645499226

IP: 93.167.xxx.xxx

2018-12-22 11:37:43Z

NEM ID 

## Jørn Dam Jensen


Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.xxx.xxx

2018-12-22 15:09:58Z

NEM ID 

## Erik Damgaard Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 83.74.xxx.xxx

2018-12-22 21:43:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4NGVIB-ZB5KC-Y30CX-CEYOV-Z8HLO-W2EI

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>