

Ejendomsvækst Kolding A/S

Albuen 46, 6000 Kolding

Årsrapport for

1. oktober 2019 - 30. september 2020

CVR-nr. 32 28 25 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2020.

Erik Damgaard Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. december 2020

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 21. december 2020

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 11. 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 1.334.590 kr. mod 1.471.341 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter regnskabsårets udløb likvideret det selskab som de ejede kapitalandele i.

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 klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender 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 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 resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 sambeskatte 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

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 forholds-mæssige andel af virksomhedernes 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.

Tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 samtidigt.

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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	825.326	722.457
Værdiregulering af investeringsejendomme	215.000	0
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	483.155	535.109
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	50.313	508.423
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	85.000	70.802
Andre finansielle indtægter	6.128	28.624
1 Øvrige finansielle omkostninger	-103.599	-273.135
Resultat før skat	1.561.323	1.592.280
2 Skat af årets resultat	-226.733	-120.939
Årets resultat	1.334.590	1.471.341
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.826.903	551.066
Overføres til overført resultat	4.161.493	920.275
Disponeret i alt	1.334.590	1.471.341

Balance 30. september

Aktiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	13.894.360	13.679.360
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.894.360</u>	<u>13.679.360</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.754.425	2.631.641
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.783.035	1.666.667
5	Kapitalandel i associeret virksomhed	760.330	3.710.017
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	214.415
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.297.790</u>	<u>8.222.740</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.192.150</u>	<u>21.902.100</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	223.674	302.262
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	98.508	321.411
	Andre tilgodehavender	0	733.989
	Periodeafgrænsningsposter	20.095	19.815
	Tilgodehavender i alt	<u>342.277</u>	<u>1.377.477</u>
	Likvide beholdninger	<u>118.295</u>	<u>176.160</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>460.572</u>	<u>1.553.637</u>
	Aktiver i alt	<u>19.652.722</u>	<u>23.455.737</u>

Balance 30. september

Passiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.502.715	4.329.618
8	Overført resultat	10.745.581	6.490.371
	Egenkapital i alt	<u>12.748.296</u>	<u>11.319.989</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	361.800	309.200
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>361.800</u>	<u>309.200</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.792.995	4.323.799
	Deposita	208.408	232.408
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.001.403</u>	<u>4.556.207</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	522.700	514.600
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	112.852	86.957
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.386	28.327
	Selskabsskat	260.756	123.378
	Anden gæld	1.631.529	6.517.079
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.541.223</u>	<u>7.270.341</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.542.626</u>	<u>11.826.548</u>
	Passiver i alt	<u>19.652.722</u>	<u>23.455.737</u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		
12	Finansielle risici		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	103.599	273.135
	<u>103.599</u>	<u>273.135</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	174.133	68.739
Årets regulering af udskudt skat	52.600	52.200
	<u>226.733</u>	<u>120.939</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2019	13.679.360	13.679.360
Kostpris 30. september 2020	<u>13.679.360</u>	<u>13.679.360</u>
Årets regulering til dagsværdi	215.000	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2020	<u>215.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>13.894.360</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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Kontorejendomme	6,50
Detail	9,00
Boligejendomme	7,64
Gns. for porteføljen	7,81

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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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 t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
8,81	12.317	13.894	-1.577
6,81	15.935	13.894	2.040
		<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed			
Kostpris 1. oktober 2019		<u>819.627</u>	<u>819.627</u>
Kostpris 30. september 2020		<u>819.627</u>	<u>819.627</u>
Opskrivninger 1. oktober 2019		1.812.014	1.878.406
Årets resultat før afskrivninger på goodwill		483.155	535.109
Udbytte		-400.000	-400.000
Regulering af finansielle kontrakter		<u>39.629</u>	<u>-201.501</u>
Opskrivninger 30. september 2020		<u>1.934.798</u>	<u>1.812.014</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u>2.754.425</u>	<u>2.631.641</u>
Tilknyttet virksomhed:			
		Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Lægårdsvej A/S		Kolding	66,67 %

Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
5. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2019	1.192.413	1.192.413
Kostpris 30. september 2020	1.192.413	1.192.413
Opskrivninger 1. oktober 2019	2.517.604	1.900.146
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	50.313	508.423
Udbytte	-3.000.000	0
Regulering af finansielle instrumenter	0	109.035
Opskrivninger 30. september 2020	-432.083	2.517.604
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	760.330	3.710.017
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Nordager A/S	Kolding	25 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	500.000	500.000
	500.000	500.000
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2019	4.329.618	3.778.552
Resultatandel	-2.826.903	551.066
	1.502.715	4.329.618
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2019	6.490.371	5.667.602
Årets overførte overskud eller underskud	4.161.493	920.275
Ændring i markedsværdi af renteswap	69.343	-6.461
Skat af renteswap	-15.255	1.421
Regulering af finansielle instrumenter	39.629	-92.466
	10.745.581	6.490.371

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.315.695	522.700	3.792.995	1.964.000
Deposita	208.408	0	208.408	0
	<u>4.524.103</u>	<u>522.700</u>	<u>4.001.403</u>	<u>1.964.000</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.316 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 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.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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 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.

Noter

12. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftaler til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 1.179 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 2019	-186.215	40.967	-145.248
Årets bevægelse	<u>69.343</u>	<u>-15.255</u>	<u>54.088</u>
Saldo 30. september 2020	<u>-116.872</u>	<u>25.712</u>	<u>-91.160</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.”

Jan Daugård Peters

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-111386833834

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-12-22 11:26:48Z

NEM ID 

Erik Damgaard Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-12-22 17:03:06Z

NEM ID 

Erik Damgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-12-22 17:03:06Z

NEM ID 

Erik Damgaard Nielsen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-12-22 17:03:06Z

NEM ID 

Finn Boel Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-388645499226

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-12-22 18:24:29Z

NEM ID 

Hans-Henrik Lorentzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243418594578

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-12-23 05:41:36Z

NEM ID 

Jørn Dam Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-12-23 06:45:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentmøgle: D5145-6YGS8-2VOEY-MIHSJL-EYCL8-YDEJ7

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>