

Kolding Firmacenter ApS
Teglgårdsvej 18, 6000 Kolding

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 37 54 84 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

Henning Lyhne
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Kolding Firmacenter ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. maj 2019

Direktion

Henning Lyhne

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Kolding Firmacenter ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding Firmacenter ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at understøtte selskabets drift for det kommende år. Vurderingen er foretaget på baggrund af de drøftelser, som selskabets ledelse har haft med pengeinstitut i årets løb. Pengeinstituttet har i årets løb tilkendegivet, at de vil stille det nuværende engagement til rådighed samt dække udsving, men godkendelsen af engagementet for 2019 foreligger endnu ikke. Det er ledelsens vurdering at engagementet vil blive forlænget på uændrede vilkår, hvorfor ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 2 i regnskabet omkring usikkerheder ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 28. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kolding Firmacenter ApS
Teglgårdsvej 18
6000 Kolding

CVR-nr.: 37 54 84 72

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henning Lyhne

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Modervirksomhed

Box 3 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendomme sker på baggrund af en række forudsætninger til ejendommenes normaliserede indtjening og fastsatte afkastkrav.

Fastsættelsen af afkastkravet er foretaget på baggrund af tilgængelige statistiske data, som afspejler markedets nuværende afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Fastsættelsen af disse afkastkrav er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Usikkerhed omkring going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab jf. også omtalen i note 1 er tilstrækkeligt til at kunne understøtte selskabets drift for det kommende år, og dermed vurderes forudsætningerne for selskabets fortsatte drift opfyldt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.852.592 kr. mod 2.194.097 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 723.457 kr. mod 508.826 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler og operationelle leasingaftaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat ud fra markedsstatistikker danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

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".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 Kolding Firmacenter ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.852.592	2.194.097
3 Personaleomkostninger	-841.897	-834.375
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.061	-39.793
Resultat før finansielle poster	981.634	1.319.929
Andre finansielle indtægter	0	479
4 Øvrige finansielle omkostninger	-171.816	-667.119
Resultat før skat	809.818	653.289
Skat af årets resultat	-86.361	-144.463
Årets resultat	723.457	508.826
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	723.457	508.826
Disponeret i alt	723.457	508.826

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	75.314	119.375
5	Investeringsejendomme	<u>26.916.175</u>	<u>26.839.195</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.991.489</u>	<u>26.958.570</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.991.489</u>	<u>26.958.570</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	16.937	7.034
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>29.937</u>	<u>7.034</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29.937</u>	<u>7.034</u>
	Aktiver i alt	<u>27.021.426</u>	<u>26.965.604</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	15.063.418	14.339.961
Egenkapital i alt	15.113.418	14.389.961
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.675.000	1.761.614
Hensatte forpligtelser i alt	1.675.000	1.761.614
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.862.509	2.318.026
Deposita	49.253	52.395
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.911.762	2.370.421
6 Gældsforpligtelser	462.978	453.653
Gæld til pengeinstitutter	6.753.209	6.763.377
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.500	11.200
Gæld til tilknyttede virksomheder	170.024	27.801
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	73.779	311.453
Anden gæld	281.921	876.124
Periodeafgrænsningsposter	571.835	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.321.246	8.443.608
Gældsforpligtelser i alt	10.233.008	10.814.029
Passiver i alt	27.021.426	26.965.604

- 1 Usikkerhed om going concern**
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 8 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at kunne understøtte selskabets drift for det kommende år. Selskabets ledelse har i årets løb haft drøftelser med pengeinstitut, der har tilkendegivet, at de vil stille det nuværende engagement til rådighed samt dække udsving, men selskabets pengeinstitut har endnu ikke godkendt engagementet for 2019. Selskabets ledelse vurderer på baggrund af ovenstående samt budgetter for det kommende år, at forudsætningerne for selskabets fortsatte drift er opfyldt.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendomme sker på baggrund af en række forudsætninger til ejendommenes normaliserede indtjening og fastsatte afkastkrav.

Fastsættelsen af afkastkravet er foretaget på baggrund af tilgængelige statistiske data, som afspejler markedets nuværende afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Fastsættelsen af disse afkastkrav er forbundet med væsentlig usikkerhed.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	684.313	691.659
Pensioner	76.000	84.000
Andre omkostninger til social sikring	4.544	4.608
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>77.040</u>	<u>54.108</u>
	841.897	834.375
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>171.816</u>	<u>667.119</u>
	171.816	667.119
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	26.839.195	25.860.365
Tilgang i årets løb	<u>76.980</u>	<u>978.830</u>
Kostpris 31. december 2018	26.916.175	26.839.195
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	26.916.175	26.839.195

Noter

Selskabets ejendomme er beliggende i hhv. Kolding og Vejen og omfatter primært erhvervslejemål.

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,2%

Følsomhedsanalyse:

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

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6%	42.279.000	26.916.175	15.362.825
8%	25.799.000	26.916.175	-1.117.175

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	462.978	0	2.325.487	2.771.679
Deposita	0	0	49.253	52.395
	462.978	0	2.374.740	2.824.074

Noter

7. Pantesætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.318 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 22.270 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 21.000 t.kr. til sikkerhed for egen bankgæld samt bankgæld i søsterselskaber. Gælden udgør i alt 44.190 t.kr. pr. 31. december 2018. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 26.916 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 13 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 52 måneder og en samlet restleasingydelse på 57 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Box 3 ApS, CVR-nr. 29 40 01 05 som administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

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

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