

ORIGINAL

martinsen
Rådgivning & Revision

Jupltervej 4
DK-6000 Kolding

Tlf. 76 30 18 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

Metelvej 12, Kolding A/S

Kløvervej 44, st. 30, 6000 Kolding

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 37 74 50 22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2019.


Joen-Magnus Reinert
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Metalvej 12, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. maj 2019

Direktion



Nina Kjærgaard Reinert
Direktør

Bestyrelse



Joen-Magnus Reinert
Formand



Anne Reinert Skovbakke



Jette Kjærgaard



Nina Kjærgaard Reinert

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Metalvej 12, Kolding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Metalvej 12, Kolding A/S 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.

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 det.

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 regnskabsbrugerne 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 7. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Metalvej 12, Kolding A/S Kløvervej 44, st. 30 6000 Kolding
	CVR-nr.: 37 74 50 22
	Stiftet: 23. maj 2016
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Bestyrelse	Joen-Magnus Reinert, Formand Jette Kjærgaard Nina Kjærgaard Reinert Anne Reinert Skovbakke
Direktion	Nina Kjærgaard Reinert, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Modervirksomhed	Estate Partners A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 604.218 mod 741.326 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.329.443 mod -63.172 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabets ejendom har i 2018 været udlejet delvist eksternt og delvist internt til søsterselskab i koncernen. Koncernen har i forbindelse med opførelse af nye produktionsfaciliteter samlet driften af produktionsaktiviteter på Stålvej 3 og ejendomsaktiviteter på Kløvervej 44.

Ejendommen er med virkning fra primo 2018 som følge heraf overgået til at være en investeringsejendom. Der er i løbet af 2018 anvendt ressourcer på udlejning eksternt. Ejendommen er primo 2019 fuldt udlejet.

Værdiansættelse af investeringsejendom

Selskabet værdiansætter sine ejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret model. Der er ultimo 2018 indhentet en ekstern mæglervurdering på anvendte værdiansættelse af ejendommen.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en afkastsats på 7,00%, ved fuld udlejning.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendommen pr. 31/12 2018 udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

For henvisning til forudsætninger for værdiansættelsen af ejendommen samt følsomhed relateret til de anvendte afkastsatser henvises til noten vedrørende investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Metalvej 12, 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

Anvendt regnskabspraksis er for indregning af måling af selskabets grunde & bygninger ændret, som følge af, at anvendelsen heraf er overgået fra domicilejendom til investeringsejendom. Ændringen medfører, at grunde & bygninger, der tidligere blev indregnet til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af afskrivninger, nu indregnes til en dagsværdi.

Ovenstående ændring af den anvendte regnskabspraksis har medført en forøgelse af årets resultat med t.kr. 4.561 før skat, mens balancesummen og egenkapitalen er forøget med t.kr. 512.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis med baggrund i Årsregnskabslovens § 55, stk. 2, da den ændrede anvendelse og indregning som investeringsejendom ikke kan opgøres med tilbagevirkende kraft.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	40 %

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

Leasingkontrakter

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 Metalvej 12, Kolding A/S 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	604.218	741.326
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.904.437	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-175.534	-694.356
Resultat før finansielle poster	4.333.121	46.970
Andre finansielle indtægter	46.245	43.027
2 Øvrige finansielle omkostninger	-155.923	-168.169
Resultat før skat	4.223.443	-78.172
Skat af årets resultat	-894.000	15.000
Årets resultat	3.329.443	-63.172
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.329.443	0
Disponeret fra overført resultat	0	-63.172
Disponeret i alt	3.329.443	-63.172

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	0	25.155.613
4	Investeringsejendomme	28.884.516	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.884.516</u>	<u>25.155.613</u>
5	Deposita	118.952	118.952
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>118.952</u>	<u>118.952</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.003.468</u>	<u>25.274.565</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	140.000	90.662
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.069.535	3.124.474
	Periodeafgrænsningsposter	49.049	18.200
	Tilgodehavender i alt	<u>3.258.584</u>	<u>3.233.336</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.505</u>	<u>5.505</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.264.089</u>	<u>3.238.841</u>
	Aktiver i alt	<u>32.267.557</u>	<u>28.513.406</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Reserve for opskrivninger	10.768.632	11.120.575
8 Overført resultat	3.647.345	-34.041
Egenkapital i alt	<u>14.915.977</u>	<u>11.586.534</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.045.000	3.151.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.045.000</u>	<u>3.151.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	12.231.048	13.070.395
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.231.048</u>	<u>13.070.395</u>
9 Gældsforpligtelser	710.000	180.000
Gæld til pengeinstitutter	124.719	122.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.193	111.180
Anden gæld	112.620	292.022
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.075.532</u>	<u>705.477</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.306.580</u>	<u>13.775.872</u>
Passiver i alt	<u>32.267.557</u>	<u>28.513.406</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

	2018	2017
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	3.904.437	0
	3.904.437	0
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	406
Andre finansielle omkostninger	155.923	167.763
	155.923	168.169
	31/12 2018	31/12 2017
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	11.174.139	9.778.576
Tilgang i årets løb	0	1.395.563
Overgået til investeringsejendom	-11.174.139	0
Kostpris ultimo	0	11.174.139
Opskrivninger primo	14.921.424	14.921.424
Overgået til investeringsejendom	-14.921.424	0
Opskrivninger ultimo	0	14.921.424
Af- og nedskrivninger primo	-939.950	-245.594
Årets afskrivninger	-175.534	-694.356
Overgået til investeringsejendom	1.115.484	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-939.950
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	25.155.613
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	0	10.898.466
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	0	16.000.000

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	24.980.079	0
Kostpris ultimo	24.980.079	0
Årets regulering til dagsværdi	3.904.437	0
Regulering til dagsværdi ultimo	3.904.437	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.884.516	0

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.

Forudsætning:

	<u>Antal kvm.</u>	<u>Gennemsnitlig lejepris</u>
Erhverv	9.586	345
	9.586	345

Tomgang er indregnet gennemsnitlig baseret på 2,3 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode bygger på normale principper for værdiansættelse af investeringsejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af statistisk markedsrapport for tilsvarende ejendomme i Kolding. Der blev i 2018 indhentet en ekstern mægler vurdering.

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

Industriejendom i Kolding 7,00%

Noter

4. 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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8,00%	23.855.023	28.884.516	-5.029.493
6,00%	31.799.176	28.884.516	2.914.660

5. Deposita

Kostpris primo	118.952	118.952
Kostpris ultimo	118.952	118.952
Regnskabsmæssig værdi ultimo	118.952	118.952

Noter

	31/12 2018	31/12 2017		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000		
	500.000	500.000		
7. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	11.120.575	11.383.936		
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-351.943	-263.361		
	10.768.632	11.120.575		
8. Overført resultat				
Overført resultat primo	-34.041	-234.230		
Årets overførte overskud eller underskud	3.329.443	-63.172		
Afskrivning på tidligere foretagne opskrivninger	351.943	263.361		
	3.647.345	-34.041		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	710.000	9.478.000	12.941.048	13.250.394
	710.000	9.478.000	12.941.048	13.250.394

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.941 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 28.884 t.kr.

11. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JMR Holding, Kolding A/S, CVR-nr. 31 93 76 04 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

11. 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

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.