

Metalvej 12, Kolding A/S  
Kløvervej 44, st. 30, 6000 Kolding

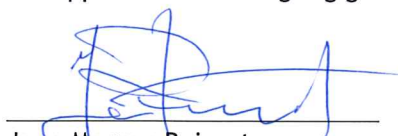
---

Årsrapport for  
2019

---

CVR-nr. 37 74 50 22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2020.



---

Joen-Magnus Reinert  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	<b>Ledelsesberetning</b>
5	Selskabsoplysninger
6	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>
7	Anvendt regnskabspraksis
10	Resultatopgørelse
11	Balance
13	Noter

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

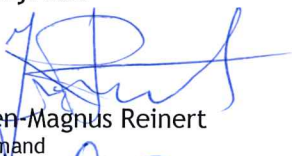
Kolding, den 6. maj 2020

### Direktion



Nina Kjærgaard Reinert  
Direktør

### Bestyrelse



Joen-Magnus Reinert  
Formand



Jette Kjærgaard



Nina Kjærgaard Reinert



Anne Reinert Skovbakke

## 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 6. maj 2020

**Martinsen**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 4. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Joen-Magnus Reinert, Formand Jette Kjærgaard Nina Kjærgaard Reinert Anne Reinert Skovbakke
<b>Direktion</b>	Nina Kjærgaard Reinert, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	Estate Partners A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendom sker på baggrund af en række forudsætninger til ejendommens 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, da udbuddet af tilsvarende ejendomme er begrænset. Der henvises til nedenstående samt til noten for investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 777.193 mod 604.218 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.977.043 mod 3.329.443 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Værdiansættelse af investeringsejendom

Selskabet værdiansætter sine ejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret model. Der er primo 2020 indhentet en ekstern mæglervurdering på anvendte værdiansættelse af ejendommen.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en afkastsats på 6,50% ved fuld udlejning.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendommen pr. 31/12 2019 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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.

#### 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.

## 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.

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. 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.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven er henlagt i forbindelse med ejendommens daværende status som domicilejendom. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af ejendommen. Ved overgang fra domicilejendom til investeringsejendom fastholdes opskrivningshenlæggelsen som en bunden egenkapitalreserve, som forskellen mellem den historiske kostpris og dagsværdien på overførselsdagen.

#### 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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>777.193</b>	<b>604.218</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.170.793	3.904.437
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-175.534</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.947.986</b>	<b>4.333.121</b>
Andre finansielle indtægter	62.343	46.245
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-183.584</u>	<u>-155.923</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.826.745</b>	<b>4.223.443</b>
Skat af årets resultat	<u>-849.702</u>	<u>-894.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>2.977.043</b>	<b>3.329.443</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>2.977.043</u>	<u>3.329.443</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.977.043</b>	<b>3.329.443</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	32.500.000	28.884.516
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.500.000</u>	<u>28.884.516</u>
5	Deposita	118.952	118.952
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>118.952</u>	<u>118.952</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>32.618.952</u></b>	<b><u>29.003.468</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	445.424	140.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.602.356	3.069.535
	Periodeafgrænsningsposter	28.874	49.049
	Tilgodehavender i alt	<u>5.076.654</u>	<u>3.258.584</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.505</u>	<u>5.505</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.082.159</u></b>	<b><u>3.264.089</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>37.701.111</u></b>	<b><u>32.267.557</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Reserve for opskrivninger	10.768.632	10.768.632
8	Overført resultat	6.624.388	3.647.345
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>17.893.020</b></u>	<u><b>14.915.977</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	4.808.000	4.045.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>4.808.000</b></u>	<u><b>4.045.000</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	13.425.726	12.231.048
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.425.726</u>	<u>12.231.048</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	564.000	710.000
	Gæld til pengeinstitutter	218.047	124.719
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.373	128.193
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	86.702	0
	Anden gæld	640.243	112.620
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>1.574.365</b></u>	<u><b>1.075.532</b></u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>15.000.091</b></u>	<u><b>13.306.580</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>37.701.111</b></u>	<u><b>32.267.557</b></u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendom sker på baggrund af en række forudsætninger til ejendommens 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, da udbuddet af tilsvarende ejendomme er begrænset. Der henvises til nedenstående samt til noten for investeringsejendomme.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	3.170.793	3.904.437
	<u><b>3.170.793</b></u>	<u><b>3.904.437</b></u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	183.584	155.923
	<u><b>183.584</b></u>	<u><b>155.923</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	24.980.079	0
Tilgang i årets løb	<u>444.691</u>	<u>24.980.079</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>25.424.770</u></b>	<b><u>24.980.079</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	3.904.437	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.170.793</u>	<u>3.904.437</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>7.075.230</u></b>	<b><u>3.904.437</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>32.500.000</u></b>	<b><u>28.884.516</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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Forudsætning:

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

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 primo 2020 indhentet en ekstern mæglervurdering.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Industriejendom i Kolding 6,50%



## 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
	7,50%	28.166.374	32.500.000	-4.333.626
	5,50%	38.409.634	32.500.000	5.909.634
			<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Deposita</b>				
Kostpris primo			<u>118.952</u>	<u>118.952</u>
Kostpris ultimo			<u>118.952</u>	<u>118.952</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo			<u>118.952</u>	<u>118.952</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo			<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
			<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>7. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger primo			10.768.632	11.120.575
Opløsning af tidligere års opskrivninger			<u>0</u>	<u>-351.943</u>
			<u>10.768.632</u>	<u>10.768.632</u>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.647.345	-34.041
Årets overførte overskud eller underskud	2.977.043	3.329.443
Afskrivning på tidligere foretagne opskrivninger	<u>0</u>	<u>351.943</u>
	<b><u>6.624.388</u></b>	<b><u>3.647.345</u></b>

9. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.989.726</u>	<u>564.000</u>	<u>13.425.726</u>	<u>11.500.000</u>
	<b><u>13.989.726</u></b>	<b><u>564.000</u></b>	<b><u>13.425.726</u></b>	<b><u>11.500.000</u></b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.349 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 32.500 t.kr.

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JMR Holding, Kolding A/S, CVR-nr. 31 93 76 04 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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