

Ejendomsselskabet Trindholmsgade A/S

Trindholmsgade 4, 4., 6000 Kolding

Årsrapport for

1. oktober 2019 - 30. september 2020

CVR-nr. 39 13 35 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2021.

Jan Jensen
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 Ejendomsselskabet Trindholmsgade 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 16. februar 2021

Direktion

Jan Jensen

Bestyrelse

Henrik Skaarup Nielsen
Formand

Dorthe Møller Jochimsen

Jan Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Trindholmsgade A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trindholmsgade 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 16. februar 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Trindholmsgade A/S Trindholmsgade 4, 4. 6000 Kolding
	CVR-nr.: 39 13 35 47
	Stiftet: 1. december 2017
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 3. regnskabsår
Bestyrelse	Henrik Skaarup Nielsen, Formand Dorthe Møller Jochimsen Jan Jensen
Direktion	Jan Jensen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er at opføre ejendomme til videresalg eller udlejning og dermed 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 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 1.079.481 kr. mod -21.897 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.358.802 kr. mod -16.898 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Udviklingen af ejendommen beliggende Trindholmsgade 4 blev færdiggjort i regnskabsåret og er for det kommende år fuldt udlejet.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret model samt til overdragelsesaftale til eksterne parter.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en afkastsats på 5,00 %.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendommen pr. 30. september 2020 udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Trindholmsgade 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 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

Materielle anlægsaktiver

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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

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.

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste	1.079.481	-21.897
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.108.707	0
Driftsresultat	8.188.188	-21.897
2 Øvrige finansielle omkostninger	-35.524	-1
Resultat før skat	8.152.664	-21.898
Skat af årets resultat	-1.793.862	5.000
Årets resultat	6.358.802	-16.898
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.358.802	0
Disponeret fra overført resultat	0	-16.898
Disponeret i alt	6.358.802	-16.898

Balance 30. september

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	31.185.881
4	Investeringsjendomme	50.000.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.000.000</u>	<u>31.185.881</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.000.000</u>	<u>31.185.881</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	236.720	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.346.578
	Udsudte skatteaktiver	0	5.000
	Andre tilgodehavender	13.206.990	3.329.622
	Periodeafgrænsningsposter	107.160	5.697
	Tilgodehavender i alt	<u>13.550.870</u>	<u>6.686.897</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.828.258</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.550.870</u>	<u>8.515.155</u>
	Aktiver i alt	<u>63.550.870</u>	<u>39.701.036</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	6.318.611	-40.191
	Egenkapital i alt	<u>6.818.611</u>	<u>459.809</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.564.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.564.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	1.368.688	0
	Anden gæld	9.500.000	0
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.868.688</u>	<u>0</u>
	Gæld til pengeinstitutter	30.113.621	30.735.118
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.250	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.202.660	5.109
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.000
	Selskabsskat	224.862	0
	Anden gæld	739.178	8.500.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.299.571</u>	<u>39.241.227</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>55.168.259</u>	<u>39.241.227</u>
	Passiver i alt	<u>63.550.870</u>	<u>39.701.036</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 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 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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	35.524	1
	<u>35.524</u>	<u>1</u>
	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris primo	31.185.881	5.517.330
Tilgang i årets løb	24.413.597	25.668.551
Afgang i årets løb	-12.708.185	0
Overgået til investeringsejendomme	-42.891.293	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>31.185.881</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>31.185.881</u>
4. Investeringsejendomme		
Overført fra materielle anlægsaktiver under opførelse	42.891.293	0
Kostpris ultimo	<u>42.891.293</u>	<u>0</u>
Årets regulering til dagsværdi	7.108.707	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>7.108.707</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>50.000.000</u>	<u>0</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Forudsætninger:

	<u>Antal kvm.</u>	<u>Gennemsnitlig lejepris</u>
Kontorejendom i Kolding	<u>1.597</u>	<u>1.390</u>
	<u>1.597</u>	<u>1.390</u>

Driftsomkostninger er budgetteret med ca. 2 % af bruttolejeindtægter.

Tomgang er indregnet gennemsnitlig baseret på 0 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode bygger på normale principper for værdiansættelse af investeringsejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af statistisk markedsrapport for tilsvarende ejendomme i Kolding.

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

Kontorejendom i Kolding 5,00 %

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
6,00 %	41.683.200	50.000.000	-8.316.800
4,00 %	62.524.800	50.000.000	12.524.800

Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000		
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	-40.191	-23.293		
Årets overførte overskud eller underskud	6.358.802	-16.898		
	<u>6.318.611</u>	<u>-40.191</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt 30/9 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Deposita	1.368.688	0	1.368.688	1.368.688
Anden gæld	9.500.000	0	9.500.000	0
	<u>10.868.688</u>	<u>0</u>	<u>10.868.688</u>	<u>1.368.688</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 16.663 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som pr. 30. september 2020 andrager 25.011 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, som pr. 30. september 2020 andrager 50.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til totalcredit har pengeinstitut på vegne af selskabet afgivet tabsgaranti på 7.858 t.kr.

Ejerforeningen Trindholmsgade har tinglyst pant på 52 t.kr., der er ingen gæld hertil pr. 30. september 2020.

Til sikkerhed for byggekredit, der pr. 30. september 2020 andrager 23.648 t.kr., er der taget transport i salgssum ved salg af ejendom.

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JN Invest ApS, CVR-nr. 10107954 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 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.

Selskab er udtrådt af sambeskatningen med JN Group Kolding A/S pr. 30. september 2020 med og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Skaarup Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-447722895329

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-02-16 09:55:53Z

NEM ID 

Jan Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-588165481118

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-02-16 10:07:31Z

NEM ID 

Jan Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-588165481118

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-02-16 10:07:31Z

NEM ID 

Dorthe Møller Jochimsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-439016984036

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-02-16 10:28:15Z

NEM ID 

Jørn Dam Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-02-18 10:58:21Z

NEM ID 

Jan Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-588165481118

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-02-18 11:05:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5MT4P-Q6K7F-E8458-YKK46-EGMZZ-XISYP

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>