

**Ejendomsselskabet
Vejlevej 92-108, Kolding
A/S**

Egtved Alle 1
6000 Kolding
CVR-nr. 82147713

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2019

Dirigent

Navn: Knud Majgaard Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Vejlevej 92-108, Kolding A/S
Egtved Alle 1
6000 Kolding

CVR-nr.: 82147713

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Anders Lindskov Jensen
Palle Lindskov Jensen
Knud Majgaard Jensen

Direktion

Knud Majgaard Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Vejlevej 92-108, Kolding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24.05.2019

Direktion

Knud Majgaard Jensen

Bestyrelse

Anders Lindskov Jensen

Palle Lindskov Jensen

Knud Majgaard Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vejlevej 92-108, Kolding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejlevej 92-108, Kolding A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 for 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 24.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

Per Schøtt

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28663

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af erhvervslejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 188 t.kr. Årets resultat vurderes af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets investeringsejendomme/-grund måles til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges med udgangspunkt i en vurdering foretaget af en ekstern vurderingsmand. Som følge heraf vil ændringer i f.eks. markedsrenten samt efterspørgslen i et aktivt ejendomsmarked kunne påvirke værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme/-grund, både i opadgående og nedadgående retning.

Idet den væsentligste del af investeringsaktivet knytter sig til grundværdien, er der således i sagens natur en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		464	453
Andre eksterne omkostninger		<u>(295)</u>	<u>(340)</u>
Driftsresultat		169	113
Andre finansielle indtægter	2	105	1
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(33)</u>	<u>(332)</u>
Resultat før skat		241	(218)
Skat af årets resultat	4	<u>(53)</u>	<u>48</u>
Årets resultat		<u>188</u>	<u>(170)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>188</u>	<u>(170)</u>
		<u>188</u>	<u>(170)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		15.943	15.943
Materielle anlægsaktiver	5	15.943	15.943
 Anlægsaktiver		 15.943	 15.943
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39	60
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.794	4.605
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	8
Tilgodehavender		3.833	4.673
 Omsætningsaktiver		 3.833	 4.673
 Aktiver		 19.776	 20.616

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>7.779</u>	<u>7.591</u>
Egenkapital		<u>8.779</u>	<u>8.591</u>
Udskudt skat	6	<u>1.951</u>	<u>1.947</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.951</u>	<u>1.947</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.913</u>	<u>8.943</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>7.913</u>	<u>8.943</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.018	1.062
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	15
Skyldig selskabsskat		49	0
Anden gæld		<u>66</u>	<u>58</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.133</u>	<u>1.135</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.046</u>	<u>10.078</u>
Passiver		<u>19.776</u>	<u>20.616</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	7.591	8.591
Årets resultat	0	188	188
Egenkapital ultimo	1.000	7.779	8.779

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>105</u>	<u>1</u>
	<u>105</u>	<u>1</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	137
Renteomkostninger i øvrigt	33	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>195</u>
	<u>33</u>	<u>332</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	49	(8)
Ændring af udskudt skat	4	(39)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(1)</u>
	<u>53</u>	<u>(48)</u>
		Investe-
		rings-
		ejendomme
		t.kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>8.445</u>
Kostpris ultimo		<u>8.445</u>
Opskrivninger primo		<u>7.498</u>
Opskrivninger ultimo		<u>7.498</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>15.943</u>

Noter

Selskabets investeringsejendomme/-grund er blandede detail- og lagerejendomme beliggende centralt på Vejlevej 92-108 i Kolding - tæt på de store indfaldsveje til byen.

Investeringsejendommene/-grunden er fordelt på fire forskellige adresser, men anses reelt som én samlet beliggenhed/grund. Det samlede grundareal udgør 12.685 m² og det bebyggede areal udgør 3.826 m².

Investeringsejendommene er pr. statusdagen kun delvist udlejet, og den årlige lejeindtægt udgør for nuværende 464 t.kr.

Det er ledelsens vurdering, at den væsentligste værdi af investeringsejendommene kan henføres til grundværdien henset til den attraktive beliggenhed samt bygningernes stand, som er under middel.

Til brug for vurdering af dagsværdien pr. statusdagen er der indhentet en ekstern mægler vurdering, hvor der er taget udgangspunkt i en forventet dagsværdi ved salg som byggegrund. Den opgjorte dagsværdi på 15.943 t.kr. svarer til en m²-pris på 1.257 kr.

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.986	1.986
Gældsforpligtelser	(35)	(39)
	1.951	1.947

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KJ Holding, Kolding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.943 t.kr.

Der er stillet sikkerhed for søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut. Gæld i søsterselskab pr. 31.12.2018 udgør 9.927 t.kr.

Noter

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

KJ Holding, Kolding ApS, Kolding

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber.

Øvrig nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og dets datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme/-grunde måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme/-grunde måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien er baseret på fremtidige pengestrømme.

Til brug for vurdering af dagsværdien anvendes ekstern uafhængig vurderingsmand.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles

Anvendt regnskabspraksis

prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.