

Stålvej 3 Kolding A/S

Kløvervej 44, st. 30, 6000 Kolding

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

CVR-nr. 38 31 91 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2025.

Anne Reinert Skovbakke
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Stålvej 3 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. juni 2025

Direktion

Anne Reinert Skovbakke
Direktør

Bestyrelse

Joen-Magnus Reinert
Formand

Nina Kjærgaard Reinert

Jette Kjærgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Stålvej 3 Kolding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stålvej 3 Kolding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Kolding, den 28. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Stålvej 3 Kolding A/S Kløvervej 44, st. 30 6000 Kolding |
| | CVR-nr.: 38 31 91 91 |
| | Stiftet: 9. januar 2017 |
| | Hjemsted: Kolding |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår |
| Bestyrelse | Joen-Magnus Reinert, Formand Nina Kjærgaard Reinert Jette Kjærgaard |
| Direktion | Anne Reinert Skovbakke, Direktør |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | 6.946.518 | 5.939.521 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 3.584.675 | 5.339.001 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -217.760 | -217.760 |
| Driftsresultat | 10.313.433 | 11.060.762 |
| Andre finansielle indtægter | 693.396 | 4.012.657 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -3.127.667 | -1.851.102 |
| Resultat før skat | 7.879.162 | 13.222.317 |
| Skat af årets resultat | -1.736.934 | -2.914.626 |
| Årets resultat | 6.142.228 | 10.307.691 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 6.142.228 | 11.416.794 |
| Overføres til øvrige reserver | 0 | -1.109.103 |
| Disponeret i alt | 6.142.228 | 10.307.691 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2024 | 2023 |
|--------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Produktionsanlæg og maskiner | 804.969 | 1.022.729 |
| 5 | Investeringsejendomme | <u>124.800.000</u> | <u>121.000.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>125.604.969</u> | <u>122.022.729</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>125.604.969</u> | <u>122.022.729</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 138.284 | 0 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 36.090.495 | 35.277.110 |
| | Andre tilgodehavender | <u>0</u> | <u>75</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>36.228.779</u> | <u>35.277.185</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>36.228.779</u> | <u>35.277.185</u> |
| | Aktiver i alt | <u>161.833.748</u> | <u>157.299.914</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2024 | 2023 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Reserve for opskrivninger | 36.528.547 | 36.528.547 |
| Overført resultat | 41.865.570 | 35.723.342 |
| Egenkapital i alt | <u>79.394.117</u> | <u>73.251.889</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 18.209.196 | 16.967.196 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>18.209.196</u> | <u>16.967.196</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 51.773.793 | 53.836.059 |
| Gæld til pengeinstitutter | 7.254.875 | 6.356.375 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>59.028.668</u> | <u>60.192.434</u> |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 2.990.000 | 4.769.672 |
| Gæld til pengeinstitutter | 864.659 | 556.732 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 26.852 | 98.813 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 494.934 | 1.242.626 |
| Anden gæld | 825.322 | 220.552 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.201.767</u> | <u>6.888.395</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>64.230.435</u> | <u>67.080.829</u> |
| Passiver i alt | <u>161.833.748</u> | <u>157.299.914</u> |
| 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| 2 Oplysninger om dagsværdi | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital kr. | Reserve for opskrivninger kr. | Reserve for sikringstransaktioner kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--|---------------------------|----------------------------------|--|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 1.000.000 | 36.528.547 | 1.109.103 | 24.306.548 | 62.944.198 |
| Opløsning af tidligere års opskrivninger | 0 | 0 | -1.109.103 | 0 | -1.109.103 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 0 | 11.416.794 | 11.416.794 |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 1.000.000 | 36.528.547 | 0 | 35.723.342 | 73.251.889 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 0 | 6.142.228 | 6.142.228 |
| | 1.000.000 | 36.528.547 | 0 | 41.865.570 | 79.394.117 |

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og anden hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

2. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme kr.</u> |
|--|--|
| Dagsværdi 31. december 2024 | 124.800.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>3.584.675</u> |

| | <u>2024 kr.</u> | <u>2023 kr.</u> |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>3.127.667</u> | <u>1.851.102</u> |
| | <u>3.127.667</u> | <u>1.851.102</u> |

| | <u>31/12 2024 kr.</u> | <u>31/12 2023 kr.</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 4. Produktionsanlæg og maskiner | | |
| Kostpris 1. januar 2024 | <u>2.362.594</u> | <u>2.362.594</u> |
| Kostpris 31. december 2024 | <u>2.362.594</u> | <u>2.362.594</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 | -1.339.865 | -1.122.105 |
| Årets nedskrivninger | <u>-217.760</u> | <u>-217.760</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2024 | <u>-1.557.625</u> | <u>-1.339.865</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>804.969</u> | <u>1.022.729</u> |

Noter

| | 31/12 2024 kr. | 31/12 2023 kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2024 | 59.953.383 | 59.192.384 |
| Tilgang i årets løb | 215.325 | 760.999 |
| Kostpris 31. december 2024 | 60.168.708 | 59.953.383 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024 | 61.046.617 | 55.707.616 |
| Årets regulering til dagsværdi | 3.584.675 | 5.339.001 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2024 | 64.631.292 | 61.046.617 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 124.800.000 | 121.000.000 |

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende centralt i Kolding. Ejendommen er fuldt udlejet og der foreligger en uopsigelig lejekontrakt frem til 1. januar 2034. Huslejen pristalsreguleres efter nettoprisindekset.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | 31/12 2024 | 31/12 2023 |
|--|------------|------------|
| Afkastkrav, erhvervsejendom logistik og lager, Kolding | 5,5 | 5,5 |
| Gennemsnitlige uopsigelighed i lejekontrakt, antal år | 8 | 9 |
| Tomgangsprocent, erhvervsejendom Kolding (%) | 0% | 0% |
| Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.) | 651 | 636 |
| Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2) | 10.942 | 10.627 |

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat) Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 124.800 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 19.168 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 27.780 t.kr.

6. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2024 kr. | Kortfristet del af lang- fristet gæld kr. | Langfristet gæld 31/12 2024 kr. |
|--------------------------------|---------------------------------|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 53.813.793 | 2.040.000 | 51.773.793 |
| Gæld til pengeinstitutter | 8.204.875 | 950.000 | 7.254.875 |
| | 62.018.668 | 2.990.000 | 59.028.668 |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 46545 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 54.392 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 124.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpanebebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpanebebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med bogført værdi pr. 31. december 2024 på 124.800 t.kr.

Noter

8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JMR Holding, Kolding A/S, CVR-nr. 31 93 76 04, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stålvvej 3 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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration samt lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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 materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

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

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år | 0-20 % |

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stålvæg 3 Kolding A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Gældsforpligtelser

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

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

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