

ORIGINAL

Jupitervej 4
DK-6000 Kolding

Tlf. 76 30 18 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

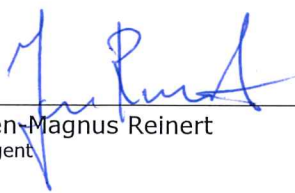
CVR-nr. 32 28 52 01

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

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2018

CVR-nr. 37 26 88 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2019.


Joen-Magnus Reinert
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kløvervej 44, Kolding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

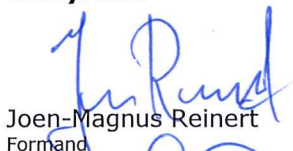
Kolding, den 9. maj 2019

Direktion



Nina Kjærgaard Reinert
Direktør

Bestyrelse



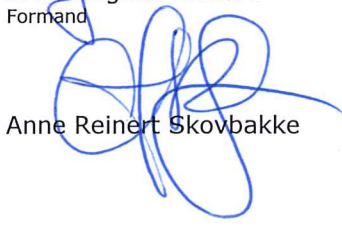
Joen-Magnus Reinert
Formand



Jette Kjærgaard



Nina Kjærgaard Reinert



Anne Reinert Skovbakke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Kløvervej 44, Kolding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kløvervej 44, Kolding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre 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 9. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mnr.33686

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kløvervej 44, Kolding A/S

Kløvervej 44, st. 30

6000 Kolding

CVR-nr.: 37 26 88 36

Stiftet: 2. december 2015

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Joen-Magnus Reinert, Formand

Jette Kjærgaard

Nina Kjærgaard Reinert

Anne Reinert Skovbakke

Direktion

Nina Kjærgaard Reinert, Direktør

Revision

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jupitervej 4

6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet formål.

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 væsentlige 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 2.512.337 mod 2.343.760 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.533.735 mod 13.605.051 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Udviklingen af ejendommen Metropolis blev færdiggjort i 2016 og ejendommen har i 2017 og 2018 været i fuld drift, med løbende tomgang. Dog forventes der i 2019 og fremadrettet en større udlejningsgrad samt højere lejeindtægter som følge af, at der i fremtiden stadig vil være mere fokus på at udleje fuldt ud møblerede hotellejligheder.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret model. Der er ultimo 2018 indhentet en ekstern mæglervurdering på værdiansættelsen.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en afkastsats på 4,25 %.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kløvervej 44, 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Leasingkontrakter

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

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 Kløvervej 44, Kolding A/S forholdsmæssigt 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 nettorealisationsværdi.

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

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	2.512.337	2.343.760
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.573.534	16.174.426
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.859	-5.859
Resultat før finansielle poster	8.080.012	18.512.327
Andre finansielle indtægter	370.047	532.152
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.355.264	-1.601.752
Resultat før skat	7.094.795	17.442.727
Skat af årets resultat	-1.561.060	-3.837.676
Årets resultat	5.533.735	13.605.051
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000
Overføres til overført resultat	5.513.335	12.095.051
Overføres til øvrige reserver	20.400	510.000
Disponeret i alt	5.533.735	13.605.051

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2018	2017
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.135	20.994
4	Investerings ejendomme	107.000.000	101.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	107.015.135	101.270.994
	Anlægsaktiver i alt	107.015.135	101.270.994
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.191.614	12.314.144
	Andre tilgodehavender	662.074	660.561
	Periodeafgrænsningsposter	18.628	0
	Tilgodehavender i alt	23.872.316	12.974.705
	Likvide beholdninger	239.372	11.380.031
	Omsætningsaktiver i alt	24.111.688	24.354.736
	Aktiver i alt	131.126.823	125.625.730

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Øvrige reserver	530.400	510.000
7	Overført resultat	52.492.128	46.978.793
	Egenkapital i alt	53.522.528	47.988.793
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	14.794.000	13.568.000
	Hensatte forpligtelser i alt	14.794.000	13.568.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	60.246.940	61.575.683
	Deposita	763.650	757.976
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	61.010.590	62.333.659
8	Gældsforpligtelser	1.340.000	1.332.000
	Gæld til pengeinstitutter	62.229	23.194
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.416	244.376
	Selskabsskat	335.060	126.676
	Anden gæld	0	9.032
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.799.705	1.735.278
	Gældsforpligtelser i alt	62.810.295	64.068.937
	Passiver i alt	131.126.823	125.625.730

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 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 væsentlige usikkerhed, da udbuddet af tilsvarende ejendomme er begrænset. Der henvises til nedenstående samt til noten for investeringsejendomme.

	2018	2017
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	212.710
Andre finansielle omkostninger	1.355.264	1.389.042
	1.355.264	1.601.752
	31/12 2018	31/12 2017
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	29.294	29.294
Kostpris ultimo	29.294	29.294
Af- og nedskrivninger primo	-8.300	-2.441
Årets afskrivninger	-5.859	-5.859
Af- og nedskrivninger ultimo	-14.159	-8.300
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.135	20.994

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	39.581.516	39.505.942
Tilgang i årets løb	<u>176.466</u>	<u>75.574</u>
Kostpris ultimo	<u>39.757.982</u>	<u>39.581.516</u>
Regulering til dagsværdi primo	61.668.484	45.494.058
Årets regulering til dagsværdi	<u>5.573.534</u>	<u>16.174.426</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>67.242.018</u>	<u>61.668.484</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>107.000.000</u>	<u>101.250.000</u>

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>
Beboelse	<u>5.411</u>	<u>1.147</u>
	<u>5.411</u>	<u>1.147</u>

Tomgang er indregnet gennemsnitlig baseret på 5 %.

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 ultimo 2018 indhentet en ekstern mægler vurdering.

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

Beboelsesejendom i Kolding 4,25 %

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.

Noter**4. Investerings ejendomme (fortsat)**

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkast-satserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,25%	86.588.217	107.000.000	-20.411.783
3,25%	139.873.273	107.000.000	32.873.273

31/12 2018

31/12 2017

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo

500.000

500.000

500.000**500.000****6. Øvrige reserver**

Reserve for udlån til virksomhedsdeltagere primo

510.000

0

Reserve for udlån til virksomhedsdeltagere

20.400

510.000

530.400**510.000****7. Overført resultat**

Overført resultat primo

46.978.793

34.883.742

Årets overførte overskud eller underskud

5.513.335

12.095.051

52.492.128**46.978.793****8. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	1.340.000	54.900.000	61.586.940	62.907.684
Deposita	0	0	763.650	757.976
	1.340.000	54.900.000	62.350.590	63.665.660

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 64.422 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 107.000 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 81 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 30 måneder og en samlet restleasingydelse på 203 t.kr.

Sambeskatning

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

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.