

Color Shopping ApS

Bredhøjvej 23

8600 Silkeborg

CVR-nr. 12008295

Årsrapport for 2020

33. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 07-05-2021

Kaj Edslev Bjelke
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for Color Shopping ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 07-05-2021

Direktion

Kaj Edslev Bjelke
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Color Shopping ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Color Shopping ApS for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søften, den 07-05-2021

TJEK Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36563877

Lene Vinum Andersen
Statsautoriseret revisor
mne27738

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Color Shopping ApS Bredhøjvej 23 8600 Silkeborg
CVR-nr.	12008295
Stiftelsesdato	22-02-1988
Hjemsted	Silkeborg
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Direktion	Kaj Edslev Bjelke, Direktør
Revisor	TJEK Revision & Rådgivning Godkendt Revisionsaktieselskab Trigevej 20, Søften 8382 Hinnerup
CVR-nr.	36563877

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af udlejningsejendomme samt anden investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. -364.370, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 10.733.293, og en egenkapital på kr. 6.232.404.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Color Shopping ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen og efter gældende lejekontrakt.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnet under henholdsvis finansielle anlægsaktiver og omsætningsaktiver måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved

Anvendt regnskabspraksis

modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		98.789	159.129
Personaleomkostninger	1	0	-198.263
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-525.000	0
Driftsresultat		-426.211	-39.134
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-875.015
Andre finansielle indtægter		73.954	76.115
Finansielle omkostninger		-114.885	-122.949
Resultat før skat		-467.141	-960.983
Skat af årets resultat		102.772	20.004
Årets resultat		-364.369	-940.979
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	81.035
Overført resultat		-364.369	-1.022.014
Resultatdisponering		-364.369	-940.979

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	6.860.060	7.385.060
Materielle anlægsaktiver		6.860.060	7.385.060
Andre tilgodehavender		3.499.626	3.697.713
Deposita		344.172	344.172
Finansielle anlægsaktiver		3.843.798	4.041.885
Anlægsaktiver		10.703.858	11.426.945
Andre tilgodehavender		29.434	0
Tilgodehavender		29.434	0
Omsætningsaktiver		29.434	0
Aktiver		10.733.292	11.426.945

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		170.000	170.000
Overført resultat		6.062.404	6.426.773
Egenkapital		6.232.404	6.596.773
Hensættelser til udskudt skat		228.524	331.296
Hensatte forpligtelser		228.524	331.296
Gæld til kreditinstitutter		2.447.076	2.636.565
Gæld til banker		861.971	908.041
Langfristede gældsforpligtelser		3.309.047	3.544.607
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		240.000	240.000
Gæld til kreditinstitutter		618.079	637.053
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	20.000
Anden gæld		50.823	12.801
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		44.415	44.415
Kortfristede gældsforpligtelser		963.317	954.269
Gældsforpligtelser		4.272.364	4.498.876
Passiver		10.733.292	11.426.945
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	1
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.523.513	7.523.513
Kostpris ultimo	7.523.513	7.523.513
Dagsværdireguleringer primo	-138.452	-138.452
Årets reguleringer	-525.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-663.452	-138.452
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.860.061	7.385.061

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme, hvoraf den ene ikke er udlejet på balancedagen. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af de enkelte investeringsejendommers driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. For den ikke udlejede investeringsejendom er anvendt vurderet dagsværdi baseret på vurdering af forventet salgsværdi efter nedrivning.

Der er i beregningerne anvendt et afkastkrav i intervallet 6-7% henset til de enkelte ejendommers beliggenhed og stand. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Der er i beregningerne taget udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter i størrelsesordenen 500 - 1500 kr., afhængigt af den enkelte ejendoms beliggenhed, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse, samt for så vidt angår de to udlejede ejendomme, mindre tomgangsleje, da ejendommene allerede er 100% udlejet.

3. Eventualforpligtelser

Selvskyldnerkaution for tidligere dattervirksomheds mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har indgået lejeaftale vedrørende tidligere dattervirksomheds lejemål med opsigelsesvarsel på 6 måneder. Samlet lejeforpligtelse udgør t.kr. 346.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.706, er der givet pant i selskabets ejendomme i henholdsvis Kjellerup og Spøttrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 5.080.

Til sikkerhed for egne samt tidligere dattervirksomheds mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.350 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør i alt t.kr. 6.860.