

Kolding
Erhvervsinvestering ApS
Læssøgade 41
6000 Kolding
CVR-nr. 20147490

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2019

Dirigent

Navn: Glenn Riis

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kolding Erhvervsinvestering ApS

Læssøegade 41

6000 Kolding

CVR-nr.: 20147490

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Glenn Riis, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Kolding Erhvervsinvestering ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27.05.2019

Direktion

Glenn Riis
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Kolding Erhvervsinvestering ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolding Erhvervsinvestering ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 27.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11676

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har, i lighed med tidligere år, været at investere i fast ejendom og anden form for investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 4.452 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende. Af årets resultat før skat på 5.708 t.kr. kan 5.318 t.kr. henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Selskabets balance pr. 31.12.2018 udviser en egenkapital på 6.447 t.kr.

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>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		460.463	485.463
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>5.317.518</u>	<u>(51.899)</u>
Driftsresultat		5.777.981	433.564
Andre finansielle indtægter	2	13.781	6.250
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(83.523)</u>	<u>(91.986)</u>
Resultat før skat		5.708.239	347.828
Skat af årets resultat	4	<u>(1.256.165)</u>	<u>(79.986)</u>
Årets resultat		<u>4.452.074</u>	<u>267.842</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.452.074</u>	<u>267.842</u>
		<u>4.452.074</u>	<u>267.842</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		15.280.869	9.963.351
Materielle anlægsaktiver	5	15.280.869	9.963.351
 Anlægsaktiver		 15.280.869	 9.963.351
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		481.928	226.236
Andre tilgodehavender		0	1.860
Periodeafgrænsningsposter		18.940	21.595
Tilgodehavender		500.868	249.691
 Likvide beholdninger		 259.730	 295.681
 Omsætningsaktiver		 760.598	 545.372
 Aktiver		 16.041.467	 10.508.723

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>6.321.900</u>	<u>1.869.826</u>
Egenkapital		<u>6.446.900</u>	<u>1.994.826</u>
Udskudt skat		<u>2.345.440</u>	<u>1.170.058</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.345.440</u>	<u>1.170.058</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.837.403</u>	<u>6.909.498</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.837.403</u>	<u>6.909.498</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	70.704	66.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.445	17.850
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		16.249	16.249
Skyldige sambeskatningsbidrag		80.783	83.089
Anden gæld		210.418	228.939
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.125</u>	<u>22.035</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>411.724</u>	<u>434.341</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.249.127</u>	<u>7.343.839</u>
Passiver		<u>16.041.467</u>	<u>10.508.723</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	1.869.826	1.994.826
Årets resultat	0	4.452.074	4.452.074
Egenkapital ultimo	125.000	6.321.900	6.446.900

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>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>13.781</u>	<u>6.250</u>
	<u>13.781</u>	<u>6.250</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	82.297	91.102
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.226</u>	<u>884</u>
	<u>83.523</u>	<u>91.986</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	80.783	83.089
Ændring af udskudt skat	<u>1.175.382</u>	<u>(3.103)</u>
	<u>1.256.165</u>	<u>79.986</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>5.540.164</u>
Kostpris ultimo	<u>5.540.164</u>
Opskrivninger primo	4.821.701
Årets opskrivninger	<u>5.317.518</u>
Opskrivninger ultimo	<u>10.139.219</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>(398.514)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(398.514)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.280.869</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 1.389 m² beliggende i Kolding. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet er fastsat til 5%, hvilket vurderes at være tilsvarende markedskravet.

Herudover er der ved dagsværdimålingen forudsat, at boligejendommene i Kolding for det kommende år vil have en udlejningsprocent og lejeindtægt svarende til den nuværende.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.001 kr./m².

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>70.704</u>	<u>66.179</u>	<u>6.837.403</u>	<u>6.581.085</u>
	<u>70.704</u>	<u>66.179</u>	<u>6.837.403</u>	<u>6.581.085</u>

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Glenn Riis Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2016 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld- og bankgæld er sikret ved pant i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 15.280.869 kr.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede 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, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen 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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.