

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

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2017

**Dirigent**

---

Navn: Glenn Riis

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Kolding Erhvervsinvestering ApS  
Læssøegade 41  
6000 Kolding

CVR-nr.: 20147490  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Glenn Riis, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31.05.2017

### Direktion

Glenn Riis  
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 01.01.2016 - 31.12.2016 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 revisorerets 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 31.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

## 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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 414 t.kr. Selskabets balance pr. 31.12.2016 udviser en egenkapital på 1.727 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>718.034</b>	<b>622.689</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(800.000)
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(57.713)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>718.034</b>	<b>(235.024)</b>
Andre finansielle indtægter	2	180.263	130.278
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(349.754)</u>	<u>(251.322)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>548.543</b>	<b>(356.068)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(134.502)</u>	<u>74.512</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>414.041</u></b>	<b><u>(281.556)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		470.000	0
Overført resultat		<u>(55.959)</u>	<u>(281.556)</u>
		<b><u>414.041</u></b>	<b><u>(281.556)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		9.900.000	10.838.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>9.900.000</b>	<b>10.838.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>9.900.000</b>	 <b>10.838.000</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.000	5.328.301
Andre tilgodehavender		5.001	38.754
Periodeafgrænsningsposter		26.529	25.903
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.530</b>	<b>5.392.958</b>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		0	2.100
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>2.100</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>353.420</b>	 <b>99.532</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>389.950</b>	 <b>5.494.590</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>10.289.950</b>	 <b>16.332.590</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.601.984	1.657.943
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.726.984</u></b>	<b><u>4.782.943</u></b>
Udskudt skat		<u>1.173.161</u>	<u>1.106.189</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.173.161</u></b>	<b><u>1.106.189</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.978.498</u>	<u>7.056.204</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.978.498</u></b>	<b><u>7.056.204</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		65.353	94.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	29.808
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.871.426
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		16.249	0
Skyldig selskabsskat		0	91.063
Skyldige sambeskatningsbidrag		35.014	0
Anden gæld		285.849	287.357
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.842</u>	<u>13.070</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>411.307</u></b>	<b><u>3.387.254</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.389.805</u></b>	<b><u>10.443.458</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.289.950</u></b>	<b><u>16.332.590</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	1.657.943	0	3.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(470.000)	0
Årets resultat	0	(55.959)	470.000	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.601.984</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				4.782.943
Udbetalt ordinært udbytte				(3.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(470.000)
Årets resultat				414.041
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>1.726.984</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	57.713
	<b>0</b>	<b>57.713</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	106.564
Renteindtægter i øvrigt	30.152	0
Valutakursreguleringer	0	64
Dagsværdireguleringer	150.111	23.650
	<b>180.263</b>	<b>130.278</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	56.302
Renteomkostninger i øvrigt	125.014	191.562
Øvrige finansielle omkostninger	224.740	3.458
	<b>349.754</b>	<b>251.322</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	67.530	91.063
Ændring af udskudt skat	66.972	(165.575)
	<b>134.502</b>	<b>(74.512)</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	6.403.576
Afgange	<u>(978.662)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.424.914</u></b>
Opskrivninger primo	4.916.790
Tilbageførsel ved afgang	<u>(43.190)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>4.873.600</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(482.366)
Tilbageførsel ved afgang	<u>83.852</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(398.514)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>9.900.000</u></b>

## 6. 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 fra og med 1. juli 2012 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.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld- og bankgæld er sikret ved pant i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 9.900.000 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

## 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning foretages løbende regulering af investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet på baggrund af resultatet før finansielle poster sat i forhold til et forventet afkastkrav fra investorer. Endvidere inddrages informationer fra ejendomsmarkedet samt kendskab fra ejendomshandler.

Årets nettoværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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 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 selskabsskat

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

### Periodeafgrænsningsposter

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