

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

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2018

**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 2017                                       | 5                  |
| Balance pr. 31.12.2017   | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017                                    | 8                  |
| Noter  | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis   | 11                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Kolding Erhvervsinvestering ApS  
Læssøegade 41  
6000 Kolding

CVR-nr.: 20147490  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Glenn Riis, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 07.06.2018

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 07.06.2018

## 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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 268 t.kr. Selskabets balance pr. 31.12.2017 udviser en egenkapital på 1.995 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

|   | <b>Note</b> | <b>2017</b><br><b>kr.</b> | <b>2016</b><br><b>kr.</b> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        |             | <b>485.463</b>            | <b>718.032</b>            |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme    |             | (51.899)                  | 0                         |
| <b>Driftsresultat</b>                           |             | <b>433.564</b>            | <b>718.032</b>            |
| Andre finansielle indtægter                     | 2           | 6.250                     | 180.263                   |
| Andre finansielle omkostninger                  | 3           | (91.986)                  | (349.752)                 |
| <b>Resultat før skat</b>                        |             | <b>347.828</b>            | <b>548.543</b>            |
| Skat af årets resultat                          | 4           | (79.986)                  | (134.502)                 |
| <b>Årets resultat</b>                           |             | <b>267.842</b>            | <b>414.041</b>            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |             |                           |                           |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret |             | 0                         | 470.000                   |
| Overført resultat                               |             | 267.842                   | (55.959)                  |
|   |             | <b>267.842</b>            | <b>414.041</b>            |

**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme                        |             | 9.963.351                 | 9.900.000                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5           | <b>9.963.351</b>          | <b>9.900.000</b>          |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>9.963.351</b>          | <b>9.900.000</b>          |
| <br>   |             |                           |                           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 226.236                   | 5.000                     |
| Andre tilgodehavender                        |             | 1.860                     | 5.001                     |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 21.595                    | 26.529                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>249.691</b>            | <b>36.530</b>             |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>295.681</b>            | <b>353.420</b>            |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>545.372</b>            | <b>389.950</b>            |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>10.508.723</b>         | <b>10.289.950</b>         |



**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000                   | 125.000                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>1.869.826</u>          | <u>1.601.984</u>          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>1.994.826</u></b>   | <b><u>1.726.984</u></b>   |
| Udskudt skat                                       |             | <u>1.170.058</u>          | <u>1.173.161</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>1.170.058</u></b>   | <b><u>1.173.161</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>6.909.498</u>          | <u>6.978.495</u>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>6.909.498</u></b>   | <b><u>6.978.495</u></b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |             | 66.179                    | 65.353                    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 17.850                    | 19.529                    |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |             | 16.249                    | 16.249                    |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                      |             | 83.089                    | 35.014                    |
| Anden gæld   |             | 228.939                   | 266.320                   |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | <u>22.035</u>             | <u>8.845</u>              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>434.341</u></b>     | <b><u>411.310</u></b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>7.343.839</u></b>   | <b><u>7.389.805</u></b>   |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>10.508.723</u></b>  | <b><u>10.289.950</u></b>  |
| Personaleomkostninger                              | 1           |                           |                           |
| Eventualforpligtelser                              | 6           |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7           |                           |                           |

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                                 | 1.601.984  | 1.726.984            |
| Årets resultat            | 0                                       | 267.842  | 267.842              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                          | <b>1.869.826</b>   | <b>1.994.826</b>     |

## Noter

|  | <u>2017</u>   | <u>2016</u>    |
|--|---------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |               |                |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere  | <u>0</u>      | <u>0</u>       |
|  |               |                |
|  | <u>2017</u>   | <u>2016</u>    |
|  | <u>kr.</u>    | <u>kr.</u>     |
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>              |               |                |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 6.250         | 0              |
| Renteindtægter i øvrigt                            | 0             | 30.152         |
| Dagsværdireguleringer                              | 0             | 150.111        |
|  | <u>6.250</u>  | <u>180.263</u> |
|  |               |                |
|  | <u>2017</u>   | <u>2016</u>    |
|  | <u>kr.</u>    | <u>kr.</u>     |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>           |               |                |
| Renteomkostninger i øvrigt                         | 91.102        | 125.013        |
| Øvrige finansielle omkostninger                    | 884           | 224.739        |
|  | <u>91.986</u> | <u>349.752</u> |
|  |               |                |
|  | <u>2017</u>   | <u>2016</u>    |
|  | <u>kr.</u>    | <u>kr.</u>     |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                   |               |                |
| Aktuel skat  | 83.089        | 67.530         |
| Ændring af udskudt skat                            | (3.103)       | 66.972         |
|  | <u>79.986</u> | <u>134.502</u> |

## Noter

|                                     | <b>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| <b>5. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |
| Kostpris primo                      | 5.424.914  |
| Tilgange                            | <u>115.250</u>                                   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b><u>5.540.164</u></b>                          |
| Opskrivninger primo                 | 4.873.600  |
| Årets opskrivninger                 | <u>(51.899)</u>                                  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b><u>4.821.701</u></b>                          |
| Af- og nedskrivninger primo         | <u>(398.514)</u>                                 |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b><u>(398.514)</u></b>                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>9.963.351</u></b>                          |

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 894 m<sup>2</sup> beliggende i Kolding. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet er fastsat til 6,50%, hvilket vurderes at være marginalt over 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 11.145 kr./m<sup>2</sup>.

## 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 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 9.963.351 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.