
Kolding Erhvervsinvestering ApS

Fabriksvej 38, 6000 Kolding

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 20 14 74 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/4 2016

Dorte Kristoffersen Jepsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kolding Erhvervsinvestering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 25. april 2016

Direktion

Dorte Kristoffersen Jepsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kolding Erhvervsinvestering ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding Erhvervsinvestering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 25. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor

Jørn Jørgensen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kolding Erhvervsinvestering ApS
Fabriksvej 38
6000 Kolding

Telefon: 75 52 88 85

CVR-nr.: 20 14 74 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Kolding

Direktion

Dorte Kristoffersen Jepsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle
Telefon 79 21 27 00
Telefax 79 21 27 01
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Sydbank A/S
Jernbanegade 14
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Kolding Erhvervsinvestering ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 281.556, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 1.782.943.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		916.835	890.702
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-800.000	0
Andre eksterne omkostninger		-294.146	-338.986
Bruttoresultat		-177.311	551.716
Personaleomkostninger	1	-57.713	-52.966
Resultat før finansielle poster		-235.024	498.750
Finansielle indtægter	2	130.278	106.333
Finansielle omkostninger	3	-251.322	-422.474
Resultat før skat		-356.068	182.609
Skat af årets resultat	4	74.512	-71.613
Årets resultat		-281.556	110.996

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		-3.281.556	110.996
		-281.556	110.996

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		10.838.000	11.638.000
Materielle anlægsaktiver	5	10.838.000	11.638.000
Anlægsaktiver		10.838.000	11.638.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.328.301	5.328.236
Andre tilgodehavender		38.754	28.505
Periodeafgrænsningsposter		25.903	24.062
Tilgodehavender		5.392.958	5.380.803
Værdipapirer		2.100	2.100
Likvide beholdninger		99.532	25.162
Omsætningsaktiver		5.494.590	5.408.065
Aktiver		16.332.590	17.046.065

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.657.943	4.939.495
Egenkapital	6	1.782.943	5.064.495
Hensættelse til udskudt skat	7	1.106.189	1.271.764
Hensatte forpligtelser		1.106.189	1.271.764
Gæld til realkreditinstitutter		7.056.204	7.174.384
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.056.204	7.174.384
Gæld til realkreditinstitutter	8	94.530	93.465
Kreditinstitutter		0	211.291
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.181	52.424
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.871.426	2.815.124
Selskabsskat		91.063	99.862
Anden gæld		259.984	255.466
Periodeafgrænsningsposter		13.070	7.790
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		6.387.254	3.535.422
Gældsforpligtelser		13.443.458	10.709.806
Passiver		16.332.590	17.046.065
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		-281.556	110.996
Reguleringer	11	846.532	387.754
Ændring i driftskapital	12	2.400	-26.151
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		567.376	472.599
Renteindbetalinger og lignende		130.278	106.333
Renteudbetalinger og lignende		-251.318	-422.473
Pengestrømme fra ordinær drift		446.336	156.459
Betalt selskabsskat		-99.862	-64.046
Pengestrømme fra driftsaktivitet		346.474	92.413
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-117.115	-9.201
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-211.291	-126.955
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		56.302	55.200
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-272.104	-80.956
Ændring i likvider		74.370	11.457
Likvider 1. januar		27.262	15.805
Likvider 31. december		101.632	27.262
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		99.532	25.162
Værdipapirer		2.100	2.100
Likvider 31. december		101.632	27.262

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Gager	57.713	52.903
Andre omkostninger til social sikring	0	63
	<u>57.713</u>	<u>52.966</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	106.564	106.333
Andre finansielle indtægter	23.650	0
Vautakursgevinster	64	0
	<u>130.278</u>	<u>106.333</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	56.302	55.200
Andre finansielle omkostninger	195.020	367.274
	<u>251.322</u>	<u>422.474</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	91.063	99.862
Årets udskudte skat	-165.575	-28.249
	<u>-74.512</u>	<u>71.613</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 23,5% / 24,5% skat af årets resultat før skat	-83.676	44.739
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-2.122	23.664
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	11.286	3.210
	<u>-74.512</u>	<u>71.613</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	6.403.576
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	<u>6.403.576</u>
Værdireguleringer 1. januar	5.716.790
Årets værdiregulering	-800.000
Værdireguleringer 31. december	<u>4.916.790</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	482.366
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>482.366</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.838.000</u>

I selskabet foretages måling af ejendomme med udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder. Det budgetterede nettoresultat kapitaliseres med en afkastfaktor, hvis størrelse er afhængig af ejendommens beliggenhed, anvendelse og eksisterende lejekontrakter i form af varighed og lejers bonitet.

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	4.939.499	5.064.499
Årets resultat	0	-281.556	-281.556
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>1.657.943</u>	<u>1.782.943</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Investeringsejendomme	1.129.204	1.294.903
Låneomkostninger	-23.015	-23.139
	<u>1.106.189</u>	<u>1.271.764</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	6.655.337	6.777.751
Mellem 1 og 5 år	400.867	396.633
Langfristet del	<u>7.056.204</u>	<u>7.174.384</u>
Inden for 1 år	94.530	93.465
	<u>7.150.734</u>	<u>7.267.849</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.838.000	11.638.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve deponeret til sikkerhed for bankgæld i Sydbank A/S.	500.000	500.000
10 Nærtstående parter og ejerforhold		
Ejerforhold		
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:		
Kristoffersen Holding ApS, Fabriksvej 38, 6000 Kolding		
Koncernregnskab		
Selskabets moderselskab, Kristoffersen Holding ApS, udarbejder i henhold til årsregnskabslovens § 110 ikke koncernregnskab for selskabet og dets datterselskab, Kolding Erhvervsinvestering ApS .		
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-130.278	-106.333
Finansielle omkostninger	251.322	422.474
Værdiregulering af investeringsaktiv	800.000	0
Skat af årets resultat	-74.512	71.613
	846.532	387.754

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-12.155	-11.035
Ændring i leverandører m.v.	<u>14.555</u>	<u>-15.116</u>
	<u>2.400</u>	<u>-26.151</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kolding Erhvervsinvestering ApS for 2015 er udarbejdet 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.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsdrift og kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med den danske, koncernforbundne virksomhed Strandmøllevvej Holding ApS, der fungerer som administrationselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommene måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på ejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under Andre værdipapirer, omfatter aktier, der måles til kostprisen på balancedagen.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi, således at forskellen mellem den normielle værdi og dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.