
Kolding Ejendomsinvest A/S

c/o Newsec Property Asset Management Denmark, Lyngby
Hovedgade 4, 2800 Kongens Lyngby

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 24 25 91 96

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/4 2021

Kristian Krogh
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020	7
Balance 31. december 2020	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Kolding Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. april 2021

Direktion

Kristian Krogh
Direktør

Bestyrelse

Lars Thylander
formand

Kristian Krogh

Henrik Køhn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kolding Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 12. april 2021

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor
mne31489

Henrik Nyvang
statsautoriseret revisor
mne34355

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kolding Ejendomsinvest A/S c/o Newsec Property Asset Management Denmark Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby CVR-nr: 24 25 91 96 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 25. august 1999 Regnskabsår: 21. regnskabsår Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Lars Thylander, formand Kristian Krogh Henrik Køhn
Direktion	Kristian Krogh
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 1.683.110, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en positiv egenkapital på DKK 56.388.866.

Årets resultat er særligt påvirket af tilbageførsel af hensættelse til udskudt skat på DKK 10.497.734 i forbindelse med overgang til beskatning efter selskabsskattelovens § 3A (PAL beskatning) pr. 1. januar 2020, hvorefter beskatning foretages hos selskabets PAL pligtige kapitalejere samt negativ dagsværdiregulering som følge af ændring af boligreguleringslovens (BRL) §5, stk. 2 i regnskabsåret, som vil medføre investering i løft af ejendommenes energimærke samt forsinkelse af udviklingsprojekt med istandsættelse af boliglejemål.

Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Eftersom selskabets investeringsejendom primært består af boliglejemål, har udbruddet af Covid-19 ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		7.143.826	7.619.700
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-14.664.147	-6.362.810
Bruttotab efter værdiregulering		-7.520.321	1.256.890
Personaleomkostninger	2	-229.400	-622.681
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	0	-66.666
Resultat før finansielle poster		-7.749.721	567.543
Finansielle indtægter	4	123	261.796
Finansielle omkostninger	5	-1.211.292	-5.852.886
Resultat før skat		-8.960.890	-5.023.547
Skat af årets resultat	6	10.644.000	1.075.173
Årets resultat		1.683.110	-3.948.374

Resultatdisponering

	2020 DKK	2019 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.683.110	-3.948.374
	1.683.110	-3.948.374

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsjendomme		189.800.000	206.100.000
Materielle anlægsaktiver	7	189.800.000	206.100.000
Andre tilgodehavender		0	2.978.843
Finansielle anlægsaktiver		0	2.978.843
Anlægsaktiver		189.800.000	209.078.843
Andre tilgodehavender		5.095.508	6.237.872
Periodeafgrænsningsposter		132.502	0
Tilgodehavender		5.228.010	6.237.872
Likvide beholdninger		3.435.813	2.321.264
Omsætningsaktiver		8.663.823	8.559.136
Aktiver		198.463.823	217.637.979

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		55.888.866	54.205.756
Egenkapital		56.388.866	54.705.756
Hensættelse til udskudt skat		0	10.644.000
Hensatte forpligtelser		0	10.644.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.555.173	11.382.533
Langfristede gældsforpligtelser	8	10.555.173	11.382.533
Gæld til realkreditinstitutter	8	946.057	100.025.068
Kreditinstitutter		0	2.844.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.725.159	127.978
Gæld til tilknyttede virksomheder		123.022.406	13.436.269
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	201.036
Deposita		4.753.631	3.643.882
Anden gæld		1.072.531	20.627.157
Kortfristede gældsforpligtelser		131.519.784	140.905.690
Gældsforpligtelser		142.074.957	152.288.223
Passiver		198.463.823	217.637.979
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	54.205.756	54.705.756
Årets resultat	0	1.683.110	1.683.110
Egenkapital 31. december	500.000	55.888.866	56.388.866

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-14.636.397	-6.362.810
Salg af investeringsejendomme	-27.750	0
	<u>-14.664.147</u>	<u>-6.362.810</u>

	2020	2019
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	224.614	564.819
Andre omkostninger til social sikring	4.456	10.657
Andre personaleomkostninger	330	47.205
	<u>229.400</u>	<u>622.681</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	2020	2019
	DKK	DKK
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	66.666
	<u>0</u>	<u>66.666</u>

	2020	2019
	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	0	5.346
Andre finansielle indtægter	123	25.916
Dagsværdireguleringer	0	230.534
	<u>123</u>	<u>261.796</u>

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	544.498
Andre finansielle omkostninger	1.211.292	5.308.388
	<u>1.211.292</u>	<u>5.852.886</u>

	2020	2019
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	342.827
Regulering af udskudt skat tidligere år	-10.644.000	-1.418.000
	<u>-10.644.000</u>	<u>-1.075.173</u>

7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	155.710.446
Tilgang i årets løb	5.434.292
Afgang i årets løb	-6.069.957
Kostpris 31. december	<u>155.074.781</u>
Værdireguleringer 1. januar	50.389.554
Årets værdireguleringer	-14.636.397
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.027.938
Værdireguleringer 31. december	<u>34.725.219</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>189.800.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en discounted cash flow model. Der anvendes regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	189.800.000
Inflation	1,50%
Investering i løft fra energimærke D til C i år 1	ca. DKK 7,3 mio.
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%
Diskonteringsrente	6,00-7,25%
Forretningskrav	4,25-5,75%
Antal kvadratmeter, bolig	16,369
Antal kvadratmeter, erhverv	117
Beliggenhed	Kolding

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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.165.887	7.493.606
Mellem 1 og 5 år	4.389.286	3.888.927
Langfristet del	10.555.173	11.382.533
Inden for 1 år	946.057	100.025.068
	<u>11.501.230</u>	<u>111.407.601</u>

Noter til årsregnskabet

2020	2019
DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	189.800.000	206.100.000
--	-------------	-------------

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har et bundet indestående på TDKK 3.839 hos Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens §18b, som er indregnet i balancen under andre tilgodehavender. Indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til boligreguleringsloven.

Der er ikke indregnet aktuel eller udskudt skat, da selskabet pr. 1. januar 2020 er skattepligtig iht. de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) hos selskabets PAL-pligtige kapitalejere. Hvis selskabet ophører med PAL beskatning, påhviler der selskabet skatteforpligtelse iht. selskabsskatteloven.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kolding Ejendomsinvest A/S for 2020 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.

Årsregnskabet for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 forudsigelige tab og risici, 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer. Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler i selskabsskattelovens §3A om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver indeholder indestående hos Grundejernes Investeringsfond i henhold til Boligreguleringsloven § 18B. Beløbet er forbundet med restriktioner i relation til anvendelsen, da beløbet kun kan anvendes til visse udgifter til vedligeholdelse eller forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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 amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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