

## Kolding Byhus I ApS

Fredensgade 7

6000 Kolding


CVR-nr. 26675596

## Årsrapport for 2017

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

*Kald* den *30.5.18*



Dirigent

---

### OL REVISION AS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10841976

info@olrevision.dk - www.olrevision.dk

- Ndr. Boulevard 116, 6800 Varde - Telefon 75 22 32 55
- J. Lauritzens Plads 3, 1., 6760 Ribe - Telefon 75 42 36 33
- Østergade 13, 6630 Rødding - Telefon 74 84 13 03
- Støregade 88, 1., 6100 Haderslev - Telefon 74 53 22 99

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Kolding Byhus I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 16-05-2018

### **Direktion**



Kaj-Erik Avernakke Schäffer Jensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Kolding Byhus I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolding Byhus I ApS for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Rødding, den 16-05-2018

**OL Revision**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 10841976



Per Kristensen

Statsautoriseret revisor

mne33209

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Kolding Byhus I ApS Fredensgade 7 6000 Kolding
CVR-nr.	26675596
Stiftelsesdato	21-06-2002
Hjemsted	Kolding
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Direktion</b>	Kaj-Erik Avernakke Schäffer Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	OL Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Østergade 13 6630 Rødding CVR-nr.: 10841976
<b>Kontaktpersoner</b>	Per Kristensen, Statsautoriseret revisor Line Grønberg Jensen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme med henblik på ombygning/istandsættelse og udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 430.954, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 11.552.004, og en egenkapital på kr. 849.750.

Ledelsen vurderer det for året realiserede resultat som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kolding Byhus I ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>763.507</b>	<b>836.621</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-160.212	-160.212
<b>Driftsresultat</b>		<b>603.295</b>	<b>676.409</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		80.284	24.465
Andre finansielle indtægter		540	3.518
Finansielle omkostninger		-317.739	-438.868
<b>Resultat før skat</b>		<b>366.380</b>	<b>265.524</b>
Skat af årets resultat	2	64.574	58.421
<b>Årets resultat</b>		<b>430.954</b>	<b>323.945</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		430.954	323.945
<b>Resultatdisponering</b>		<b>430.954</b>	<b>323.945</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	8.774.131	8.934.343
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.774.131</b>	<b>8.934.343</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.774.131</b>	<b>8.934.343</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		94.508	104.681
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.650.158	2.650.158
Udskudte skatteaktiver		30.679	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		2.528	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.777.873</b>	<b>2.754.839</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.777.873</b>	<b>2.754.839</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.552.004</b>	<b>11.689.182</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		724.750	289.613
<b>Egenkapital</b>	4	<b>849.750</b>	<b>414.613</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	31.367
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>31.367</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.957.776	4.237.543
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.000.000	1.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.957.776</b>	<b>5.237.543</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		177.384	75.000
Gæld til banker		15.657	14.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.572	32.072
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.515.462	2.052.278
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		490.243	340.053
Gæld til virksomhedsdeltagere		3.492.160	3.492.160
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.744.478</b>	<b>6.005.659</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.702.254</b>	<b>11.243.202</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.552.004</b>	<b>11.689.182</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2017	2016
--	------	------

**1. Personaleomkostninger**

Antal gennemsnitslige ansatte i 2016 og 2017 er 0.

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	-2.528	0
Udskudt skat af årets resultat	-62.046	-58.421
	<b>-64.574</b>	<b>-58.421</b>

**3. Grunde og bygninger**

Kostpris primo	9.434.717	9.182.198
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	252.519
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.434.717</b>	<b>9.434.717</b>
Af- og nedskrivninger primo	-500.374	-340.162
Årets afskrivninger	-160.212	-160.212
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-660.586</b>	<b>-500.374</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.774.131</b>	<b>8.934.343</b>

**4. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Ialt
Egenkapital primo	125.000	289.613	414.613
Forslag til årets resultatdisponering		435.137	435.137
	<b>125.000</b>	<b>724.750</b>	<b>849.750</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.957.776	177.384	3.248.237
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000		
	<b>4.957.776</b>	<b>177.384</b>	<b>3.248.237</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Selskabet indgår i sambeskatning med Avernakke-Gruppen ApS.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld og ejerforening er der tinglyst ejerpantebreve på i alt tkr. 6.718.