

Kolding Byhus II ApS

Fredensgade 7

6000 Kolding

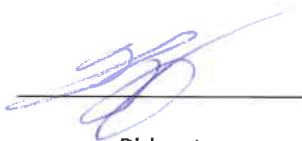
CVR-nr. 27000134

Årsrapport for 2017

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Kolding den 2018-12



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
- Storegade 88, 1., 6100 Haderslev - Telefon 74 53 22 99

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 II 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 II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolding Byhus II 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 Ethiske 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

Virksomheden	Kolding Byhus II ApS Fredensgade 7 6000 Kolding
CVR-nr.	27000134
Stiftelsesdato	10-01-2003
Hjemsted	Kolding
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Direktion	Kaj-Erik Avernakke Schäffer Jensen, Direktør
Revisor	OL Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Østergade 13 6630 Rødding CVR-nr.: 10841976
Kontaktpersoner	Per Kristensen, Statsautoriseret revisor Line Grønborg Jensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb af ejendomme og grunde samt ombygning, salg og udlejning af disse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 285.248, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 11.393.399, og en egenkapital på kr. 483.467.

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 II 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.

Varebeholdninger

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

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 nominel 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 acontoskatte.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		74.674	28.185
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.023	-21.023
Driftsresultat		53.651	7.162
Finansielle omkostninger		-226.708	-3.082
Resultat før skat		-173.057	4.080
Skat af årets resultat	2	458.305	-180.665
Årets resultat		285.248	-176.585
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		285.248	-176.585
Resultatdisponering		285.248	-176.585

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	1.437.250	1.458.273
Materielle anlægsaktiver		1.437.250	1.458.273
Anlægsaktiver		1.437.250	1.458.273
Fremstillede varer og handelsvarer		9.491.139	9.340.993
Varebeholdninger		9.491.139	9.340.993
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	184.735
Udsudte skatteaktiver		329.899	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		128.406	0
Andre tilgodehavender		6.705	4.679
Tilgodehavender		465.010	189.414
Omsætningsaktiver		9.956.149	9.530.407
Aktiver		11.393.399	10.988.680

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		573.947	573.947
Overført resultat		-215.480	-500.728
Egenkapital	4	483.467	198.219
Gæld til realkreditinstitutter		2.068.409	2.139.160
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.068.409	3.139.160
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		82.875	95.000
Gæld til banker		110.426	141.584
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.716	17.009
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.560.493	6.340.095
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		30.975	30.575
Gæld til virksomhedsdeltagere		1.027.038	1.027.038
Kortfristede gældsforpligtelser		7.841.523	7.651.301
Gældsforpligtelser		10.909.932	10.790.461
Passiver		11.393.399	10.988.680
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

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

1. Personaleomkostninger

Antal ansatte i 2016 og 2017 er 0 personer.

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-128.406	0
Udskudt skat af årets resultat	-329.899	180.665
	-458.305	180.665

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	1.521.342	1.521.342
Kostpris ultimo	1.521.342	1.521.342
Af- og nedskrivninger primo	-63.069	-42.046
Årets afskrivninger	-21.023	-21.023
Af- og nedskrivninger ultimo	-84.092	-63.069
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.437.250	1.458.273

4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserver for nettoopskrivninger	Overført resultat	Ialt
Egenkapital primo	125.000	573.947	-500.728	198.219
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	285.248	285.248
	125.000	573.947	-215.480	483.467

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.068.409	82.875	1.664.160
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000		
	3.068.409	82.875	1.664.160

Noter

2017

2016

6. Eventualforpligtelser

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

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør tkr. 10.928