

Kolding City Bo ApS

Seest Bakke 99
6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

16. regnskabsår

CVR. nr. 27 25 74 45

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 14. maj 2019

Erik Ove Hansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	8
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.01.2018 - 31.12.2018	9
---	---

Balance pr. 31.12.2018	10
------------------------	----

Noter til årsregnskabet	12
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	15
--------------------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kolding City Bo ApS
Seest Bakke 99
6000 Kolding

CVR-nr.: 27 25 74 45
Stiftet: 10. juni 2003
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Erik Ove Hansen

Revisor

Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding
Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut

Danske Bank
Kolding Åpark 8H
6000 Kolding

Nykredit
Sdr. Havnegade 1
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for selskabet Kolding City Bo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 8. maj 2019

I direktionen

Erik Ove Hansen

575/2/SR/MHV

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejer i Kolding City Bo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding City Bo ApS for regnskabsåret 01.01.2018 – 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 – 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Kolding, den 8. maj 2019

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg
Registreret revisor
mne18078

Søren Rasmussen
Registreret revisor
mne7578

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets vigtigste forretningsområde er at eje og udleje fast ejendom samt investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 194.976, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 9.794.846 og en egenkapital på kr. 3.400.510.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. To af tre ejendomme er solgt i foråret 2019.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau med en indtjening, der står i forhold til den sidste ejendoms andel af omsætningen.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2018 - 31.12.2018

<u>NOTE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTORESULTAT	426.208	474.994
2 Afskrivninger	-298	-1.143
Driftsresultat	425.910	473.851
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-5.551	-7.331
Finansielle omkostninger	-169.998	-175.860
Ordinært resultat før skat	250.361	290.660
Skat af årets resultat	-55.385	-64.488
ÅRETS RESULTAT	194.976	226.172
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført resultat	-805.024	226.172
DISPONERET I ALT	194.976	226.172

BALANCE PR. 31.12.2018

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
4 Grunde og bygninger	9.666.914	9.593.390
Materielle anlægsaktiver i alt	9.666.914	9.593.390
ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.666.914	9.593.390
Andre tilgodehavender	2.429	0
Tilgodehavender i alt	2.429	0
Likvide beholdninger	125.503	105.969
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	127.932	105.969
AKTIVER I ALT	9.794.846	9.699.359

BALANCE PR. 31.12.2018

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.275.510	3.080.534
Afsat udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
5 EGENKAPITAL I ALT	3.400.510	3.205.534
Hensættelser til udskudt skat	1.293.008	1.287.827
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	1.293.008	1.287.827
Prioritetsgæld	4.546.714	4.594.710
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.546.714	4.594.710
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	48.375	47.345
Gæld til tilknyttede virksomheder	190.574	251.205
Selskabsskat	51.610	62.148
Anden gæld	264.055	250.590
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	554.614	611.288
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	5.101.328	5.205.998
PASSIVER I ALT	9.794.846	9.699.359

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
2 Afskrivninger		
Nyanskaffelser u/kr. 13.500	298	1.143
Afskrivninger i alt	298	1.143
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	50.204	60.280
Årets ændring i udskudt skat	5.181	4.208
Skat af årets resultat i alt	55.385	64.488
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2018	5.883.562	5.828.212
Tilgang 2018	73.523	55.350
Kostpris pr. 31.12.2018	5.957.085	5.883.562
Opskrivninger pr. 01.01.2018	3.709.829	3.709.828
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2018	3.709.829	3.709.828
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018	9.666.914	9.593.390

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5		Indevær- ende år
Egenkapital		
Selskabskapital		
Saldo primo		125.000
Saldo ultimo		125.000
Foreslået udbytte		
Udbytte		1.000.000
Saldo ultimo		1.000.000
Overført resultat		
Saldo primo		3.080.534
Årets resultat		-805.024
Saldo ultimo		2.275.510
Egenkapital ultimo		3.400.510
6		
Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	4.342.460	4.394.804
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	252.629	247.251
Heraf kortfristet del	-48.375	-47.345
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.546.714	4.594.710

7 **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

EOH Holding ApS, Seest Bakke 99, 6000 Kolding

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
8 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutterne, kr. 4.595.089 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 9.666.914.		
9 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Ingen		
Eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsudgifter

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger og administrationsomkostninger m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, kursregulering af værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er indregnet til vurderet handelsværdi. Handelsværdien af ejendomme fastsættes ved en individuel vurdering baseret på markedets afkastskrav, ejendommens forventede afkast samt vedligeholdelsesstand. Selskabets ejendomme er klassificeret som investeringsejendomme. Der afskrives derfor ikke herpå.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.500 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab ved individuel vurdering.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.