

## Akseltorv 4 Kolding ApS

Buskelundskoven 30

8600 Silkeborg

CVR-nr. 27966535

## Årsrapport for 2018

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Kristian Kryger Sørensen  
Dirigent

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Indholdsfortegnelse

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

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Akseltorv 4 Kolding 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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.

Silkeborg, den 28. februar 2019

### Direktion

Johnny Rosborg  
Direktør

Kristian Kryger Sørensen  
Direktør

## **Akseltorv 4 Kolding ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i Akseltorv 4 Kolding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Akseltorv 4 Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

Silkeborg, den 28. februar 2019

**AKTIV REVISION Silkeborg**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen  
Registreret revisor  
mne2903

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Akseltorv 4 Kolding ApS Buskelundskoven 30 8600 Silkeborg
CVR-nr.	27966535
Stiftelsesdato	19. juni 2006
Hjemsted	Silkeborg
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Johnny Rosborg , Direktør Kristian Kryger Sørensen, Direktør
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg CVR-nr.: 14788107
<b>Pengeinstitut</b>	Jutlander Bank Adelgade 27 9500 Hobro

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 790.632, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 21.959.871, og en egenkapital på kr. 8.172.941.

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Akseltorv 4 Kolding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

#### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav



## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Anvendt regnskabspraksis

på 5,4 %. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### 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.

Udskudt skatteaktiver 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 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 for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.134.629</b>	<b>1.129.966</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		48.000	12.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.182.629</b>	<b>1.141.966</b>
Finansielle omkostninger		-166.483	-151.535
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.016.146</b>	<b>990.431</b>
Skat af årets resultat		-225.514	-223.138
<b>Årets resultat</b>		<b>790.632</b>	<b>767.293</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	400.000
Overført resultat		290.632	367.293
<b>Resultatdisponering</b>		<b>790.632</b>	<b>767.293</b>

## Akseltorv 4 Kolding ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		21.858.000	21.810.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.858.000</b>	<b>21.810.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.858.000</b>	<b>21.810.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.925	7.600
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		12.500	1.025
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.425</b>	<b>8.625</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>80.446</b>	<b>30.425</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>101.871</b>	<b>39.050</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.959.871</b>	<b>21.849.050</b>

## Akseltorv 4 Kolding ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	125.000	125.000
Overført resultat	2	8.047.941	7.757.309
Udbytte for regnskabsåret	3	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>8.172.941</b>	<b>7.882.309</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.421.426	2.332.905
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.421.426</b>	<b>2.332.905</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.826.390	10.283.789
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.826.390</b>	<b>10.283.789</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		457.194	457.418
Gæld til banker		552.433	362.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	375
Gæld til associerede virksomheder		24.683	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	504.804	530.049
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.539.114</b>	<b>1.350.047</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.365.504</b>	<b>11.633.836</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.959.871</b>	<b>21.849.050</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Noter

	2018	2017
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

<b>2. Overført resultat</b>		
Saldo primo	7.757.309	2.720.594
Årets tilgang	290.632	367.293
Overkurs ved emission	0	4.669.422
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.047.941</b>	<b>7.757.309</b>

<b>3. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Årets tilgang	500.000	400.000
Årets afgang	-500.000	-400.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	9.826.390	457.194	7.689.008
	<b>9.826.390</b>	<b>457.194</b>	<b>7.689.008</b>

<b>5. Anden gæld</b>			
Selskabsskat		71.001	76.559
Anden gæld		433.803	453.490
		<b>504.804</b>	<b>530.049</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev i selskabets grund og ejendom nom. kr. 1.000.000 med en regnskabsmæssig værdi af det pantsatte aktiv på balancedagen på kr. 21.858.000.

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør udgør 11.082.000 kr. og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen 21.858.000 kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Johnny Rosborg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-325007968078

IP: 85.184.xxx.xxx

2019-03-15 13:08:43Z

NEM ID 

## Kristian Kryger Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-861649173161

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-03-19 09:36:47Z

NEM ID 

## Finn Hønholt

Registreret revisor

Serienummer: CVR:14788107-RID:1298023941240

IP: 176.21.xxx.xxx

2019-03-19 09:41:05Z

NEM ID 

## Kristian Kryger Sørensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-861649173161

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-03-19 09:55:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QJKDW-GIMNH-MATCJ-B2JME-CFY78-SVMIM3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>