

## Akseltorv 4 Kolding ApS

Buskelundskoven 30

8600 Silkeborg

CVR-nr. 27966535

## Årsrapport for 2017

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2018

---

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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.

Silkeborg, den 13. februar 2018

### **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 2017 - 31. december 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.

Silkeborg, den 13. februar 2018

**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
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 767.293, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 21.849.050, og en egenkapital på kr. 7.882.309.



## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Akseltorv 4 Kolding ApS for 2017 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

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 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

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.



## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### 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 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.

### 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 ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

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 på 5,3 %. 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.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte 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

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være





## **Akseltorv 4 Kolding ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som for ventes udbetalt for året, vises 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.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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



## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.129.966</b>	<b>936.426</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		12.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.141.966</b>	<b>936.426</b>
Finansielle omkostninger		-151.535	-104.795
<b>Resultat før skat</b>		<b>990.431</b>	<b>831.631</b>
Skat af årets resultat		-223.138	-188.308
<b>Årets resultat</b>		<b>767.293</b>	<b>643.323</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		400.000	900.000
Overført resultat		367.293	-256.677
<b>Resultatdisponering</b>		<b>767.293</b>	<b>643.323</b>

## Akseltorv 4 Kolding ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		21.810.000	21.798.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.810.000</b>	<b>21.798.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.810.000</b>	<b>21.798.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.600	1.462
Andre tilgodehavender		1.025	1.025
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.625</b>	<b>2.487</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>30.425</b>	<b>72.866</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.050</b>	<b>75.353</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.849.050</b>	<b>21.873.353</b>



## Akseltorv 4 Kolding ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	125.000	125.000
Overkurs ved emission		0	4.669.422
Overført resultat	2	7.757.309	2.720.594
Udbytte for regnskabsåret	3	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>7.882.309</b>	<b>7.515.016</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.332.905	2.252.304
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.332.905</b>	<b>2.252.304</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.283.789	10.741.632
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>10.283.789</b>	<b>10.741.632</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		457.418	340.368
Gæld til banker		362.205	534.044
Leverandører af varer og tjenesteydelser		375	16.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	530.049	473.989
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.350.047</b>	<b>1.364.401</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.633.836</b>	<b>12.106.033</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.849.050</b>	<b>21.873.353</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Noter

	2017	2016	
<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	2.720.594	2.977.271	
Årets tilgang	367.293	0	
Årets afgang	0	-256.677	
Overkurs ved emission	4.669.422	0	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>7.757.309</b>	<b>2.720.594</b>	
<b>3. Udbytte for regnskabsåret</b>			
Årets tilgang	400.000	900.000	
Årets afgang	-400.000	-900.000	
<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	10.283.789	457.418	8.226.879
	<b>10.283.789</b>	<b>457.418</b>	<b>8.226.879</b>
<b>5. Anden gæld</b>			
Selskabsskat		76.559	40.631
Anden gæld		453.490	433.358
		<b>530.049</b>	<b>473.989</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. 21.810.000.

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 21.810.000 kr.