

**Residensen ApS**  
**Teglårdsvej 18 A, 1.sal, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 28 69 60 51**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

---

**Henning Lyhne**  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Residensen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. maj 2019

### **Direktion**

Henning Lyhne

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Residensen ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Residensen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 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.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at understøtte selskabets drift for det kommende år. Vurderingen er foretaget på baggrund af de drøftelser, som selskabets ledelse har haft med pengeinstitut i årets løb. Pengeinstituttet har i årets løb tilkendegivet, at de vil stille det nuværende engagement til rådighed samt dække udsving, men godkendelsen af engagementet for 2019 foreligger endnu ikke. Det er ledelsens vurdering at engagementet vil blive forlænget på uændrede vilkår, hvorfor ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henviser til note 2 i regnskabet omkring usikkerheder ved indregning og måling af selskabets varebeholdninger.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 fejl-information, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet 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.

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 28. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Residensen ApS  
Teglgårdsvej 18 A, 1.sal  
6000 Kolding

CVR-nr.: 28 69 60 51  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henning Lyhne

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

**Modervirksomhed**

Boligselskabet Dan-Miljø ApS

**Dattervirksomhed**

Drejens Skovbo ApS, Kolding

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at købe, udvikle og videresælge ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets varebeholdninger omfatter ejendomme til videresalg. Der er usikkerheder ved værdien af varebeholdningerne, som i høj grad afhænger af mulighederne for at kunne sælge ejendommene og hermed også fastsættelsen af en nettorealisationsværdi.

### **Usikkerhed omkring going concern**

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab jf. også omtalen i note 1 er tilstrækkeligt til at kunne understøtte selskabets drift for det kommende år, og dermed vurderes forudsætningerne for selskabets fortsatte drift opfyldt.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 210.262 kr. mod -1.146.407 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 170.740 kr. mod -1.583.102 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Residensen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og salg af varebeholdninger.

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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger ved vareforbrug og årets forskydning i varelageret af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme, måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansierings- og garantiomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>210.262</b>	<b>-1.146.407</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-83.531	-445.915
<b>Resultat før skat</b>	<b>126.731</b>	<b>-1.592.322</b>
Skat af årets resultat	44.009	9.220
<b>Årets resultat</b>	<b>170.740</b>	<b>-1.583.102</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	170.740	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.583.102
<b>Disponeret i alt</b>	<b>170.740</b>	<b>-1.583.102</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Fremstillede varer og handelsvarer		7.009.000	7.009.000
Varebeholdninger i alt		7.009.000	7.009.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		53.229	9.220
Tilgodehavender i alt		53.229	9.220
Likvide beholdninger		0	2.000.000
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.062.229</b>	<b>9.018.220</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.062.229</b>	<b>9.018.220</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	200.006	200.006
5	Overført resultat	-1.526.154	-1.696.894
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.326.148</u></b>	<b><u>-1.496.888</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	464.366	491.641
	Deposita	77.643	79.743
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>542.009</u>	<u>571.384</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	27.000	27.000
	Gæld til pengeinstitutter	7.745.873	9.752.021
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.081	12.181
	Anden gæld	31.690	152.522
	Periodeafgrænsningsposter	22.724	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.846.368</u>	<u>9.943.724</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.388.377</u></b>	<b><u>10.515.108</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.062.229</u></b>	<b><u>9.018.220</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern**
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 8 Eventualposter**

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kaipalberedskab er tilstrækkeligt til at kunne understøtte selskabets drift for det kommende år. Selskabets ledelse har i årets løb haft drøftelser med pengeinstitut, der har tilkendegivet, at de vil stille det nuværende engagement til rådighed samt dække udsving, men selskabets pengeinstitut har endnu ikke godkendt engagementet for 2019. Selskabets ledelse vurderer på baggrund af ovenstående samt budgetter for det kommende år, at forudsætningerne for selskabets fortsatte drift er opfyldt.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets varebeholdninger omfatter ejendomme til videresalg. Der er usikkerheder ved værdien af varebeholdningerne, som i høj grad afhænger af mulighederne for at kunne sælge ejendommene og hermed også fastsættelsen af en nettorealisationsværdi.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	83.531	445.915
	<b><u>83.531</u></b>	<b><u>445.915</u></b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	200.006	200.006
	<b><u>200.006</u></b>	<b><u>200.006</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	-1.696.894	-113.792
Årets overførte overskud eller underskud	170.740	-1.583.102
	<b><u>-1.526.154</u></b>	<b><u>-1.696.894</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	491.366	518.641
Heraf forfalder inden for 1 år	-27.000	-27.000
	<b><u>464.366</u></b>	<b><u>491.641</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	239.493	374.493

## Noter

---

### 7. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 491 t.kr., er der givet pant bygninger sat til salg under varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 823 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.875 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger under varebeholdninger med en bogført værdi på 6.186 t.kr.

Endvidere er der tinglyst sikkerheder overfor ejerforeninger mv. i ejendommene for i alt 40 t.kr.

### 8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Box 3 ApS, CVR-nr. 29 40 01 05 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.