

Kolding & Korshøj Ejendomsselskab ApS
Klematisvej 12, 6920 Videbæk

CVR-nr. 29 19 15 30

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2018.

Per Bruun Kolding
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Kolding & Korshøj Ejendomsselskab 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 14. november 2018

Direktion

Henry Emil Korshøj
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kolding & Korshøj Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolding & Korshøj Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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 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 opstillingen 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.

Videbæk, den 14. november 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor
mne33753

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kolding & Korshøj Ejendomsselskab ApS Klematisvej 12 6920 Videbæk
	Telefon: 97175384
	CVR-nr.: 29 19 15 30
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Henry Emil Korshøj, Direktør
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjejlevej 16 6920 Videbæk
Bankforbindelse	Handelsbanken, Bredgade 10, 6920 Videbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning samt formueforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 155.660 kr. mod 173.597 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 118.581 kr. mod 14.082 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kolding & Korshøj Ejendomsselskab 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.

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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	155.660	173.597
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-175.483
Driftsresultat	155.660	-1.886
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.322	-263
Resultat før skat	153.338	-2.149
Skat af årets resultat	-34.757	16.231
Årets resultat	118.581	14.082
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Disponeret fra overført resultat	-81.419	-185.918
Disponeret i alt	118.581	14.082

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	1.900.000	1.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1.900.000	1.900.000
Anlægsaktiver i alt	1.900.000	1.900.000
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	791.596	859.103
Omsætningsaktiver i alt	791.596	859.103
Aktiver i alt	2.691.596	2.759.103
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
3 Overført resultat	2.079.442	2.160.861
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Egenkapital i alt	2.479.442	2.560.861
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	178.845	163.030
Hensatte forpligtelser i alt	178.845	163.030
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.300	8.000
Selskabsskat	11.942	14.374
Anden gæld	9.067	12.838
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	33.309	35.212
Gældsforpligtelser i alt	33.309	35.212
Passiver i alt	2.691.596	2.759.103

Balance 30. september

Passiver

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.322</u>	<u>263</u>
	<u>2.322</u>	<u>263</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2017	2.075.483	2.053.133
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>22.350</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>2.075.483</u>	<u>2.075.483</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	-175.483	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-175.483</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2018	<u>-175.483</u>	<u>-175.483</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 10%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 190.000 kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.479.442 kr. til 2.289.442 kr.

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	2.160.861	2.346.779
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-81.419</u>	<u>-185.918</u>
	<u>2.079.442</u>	<u>2.160.861</u>
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2017	200.000	0
Betalt udbytte indeværende år	-200.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.		
6. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.		