

**Kolding & Korshøj Ejendomsselskab ApS**  
Klematisvej 12, 6920 Videbæk

**CVR-nr. 29 19 15 30**

**Årsrapport**

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2022.

---

Per Bruun Kolding  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 12. oktober 2022

### 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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 12. oktober 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ole Jespersen-Skree**

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kolding & Korshøj Ejendomsselskab ApS Klematisvej 12 6920 Videbæk
	Telefon: 97175384
	CVR-nr.: 29 19 15 30
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Henry Emil Korshøj, Direktør
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjejlevej 16 6920 Videbæk
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken Gl. Landevej 151 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning samt formueforvaltning.

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

Årets bruttotab udgør -59.722 kr. mod -51.987 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -788.864 kr. mod -41.079 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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 eksklusive 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en mæglervurdering.

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”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-59.722</b>	<b>-51.987</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-845.000	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-252	-679
<b>Resultat før skat</b>	<b>-904.974</b>	<b>-52.666</b>
Skat af årets resultat	116.110	11.587
<b>Årets resultat</b>	<b>-788.864</b>	<b>-41.079</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-788.864	-41.079
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-788.864</b>	<b>-41.079</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>950.000</u>	<u>1.795.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>950.000</u>	<u>1.795.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>950.000</u></b>	<b><u>1.795.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	3.000	8.000
	Andre tilgodehavender	<u>882</u>	<u>287</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.882</u>	<u>8.287</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.476</u>	<u>69.545</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.358</u></b>	<b><u>77.832</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>967.358</u></b>	<b><u>1.872.832</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		758.858	1.547.722
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>958.858</u></b>	<b><u>1.747.722</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		0	116.110
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>116.110</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.500	9.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.500	9.000
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.500</u></b>	<b><u>9.000</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>967.358</u></b>	<b><u>1.872.832</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2020	200.000	1.588.801	100.000	1.888.801
Betalt udbytte indeværende år	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-41.079	0	-41.079
Egenkapital 1. oktober 2021	200.000	1.547.722	0	1.747.722
Årets overførte overskud eller underskud	0	-788.864	0	-788.864
	<b>200.000</b>	<b>758.858</b>	<b>0</b>	<b>958.858</b>

## Noter

---

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	252	679
	<b><u>252</u></b>	<b><u>679</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	2.075.483	2.075.483
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b><u>2.075.483</u></b>	<b><u>2.075.483</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	-1.125.483	-280.483
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b>	<b><u>-1.125.483</u></b>	<b><u>-280.483</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>950.000</u></b>	<b><u>1.795.000</u></b>

Ejendommen er værdiansat med baggrund i forventet nettosalgspris med udgangspunkt i igangværende forhandlinger.

## Noter

---

### 3. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 4. **Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.