

---

# ***Kordegarden ApS under frivillig likvidation***

Enghaven 60, Grejs, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 29 84 49 76

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/6 2019

Christian Jul Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 7

Balance 31. december 2018 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kordegarden ApS under frivillig likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. juni 2019

## Likvidator

Christian Jul Madsen  
likvidator

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kordegarden ApS under frivillig likvidation

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Kordegarden ApS under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften under hensyntagen til den forventede likvidation; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af passende regnskabsprincipper under hensyntagen til den forventede likvidation.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af de anvendte regnskabsprincipper 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 under hensyntagen til den forventede likvidation. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 13. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne34366

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Kordegarden ApS under frivillig likvidation  
Enghaven 60  
Grejs  
7100 Vejle

CVR-nr.: 29 84 49 76  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejle

**Likvidator** Christian Jul Madsen

**Revision** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år omfattet udlejning af boligejendomme i Skejby, Aarhus.

## Udvikling i året

Driften af selskabets investeringsejendomme er forløbet tilfredsstillende og som forventet. Selskabets ejendomme er solgt med overtagelse i 1. halvår 2018, hvorefter selskabet har været uden aktivitet.

Årets tab ved salg af ejendomme skyldes salgsomkostninger.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et tilskud fra moderselskabet på DKK 3,5 mio.

Da selskabet er uden aktivitet, blev det på en ekstraordinær generalforsamling den 28. august 2018 besluttet at lade selskabet træde i solvent likvidation. Den endelige likvidation forventes gennemført i 2019.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>4.173.587</b>	<b>20.425.741</b>
Andre eksterne omkostninger		-3.568.254	-5.963.426
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>605.333</b>	<b>14.462.315</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	1	-3.505.000	43.000.000
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-2.899.667</b>	<b>57.462.315</b>
Personaleomkostninger	2	-1.245.822	-2.199.737
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.145.489</b>	<b>55.262.578</b>
Finansielle indtægter	3	339.842	1.832.076
Finansielle omkostninger	4	-3.303.804	-9.422.288
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.109.451</b>	<b>47.672.366</b>
Skat af årets resultat	5	1.530.505	-5.722.864
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.578.946</b>	<b>41.949.502</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	37.000.000
Overført resultat		-5.578.946	4.949.502
		<b>-5.578.946</b>	<b>41.949.502</b>

## Balance 31. december 2018

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		0	313.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>313.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>313.000.000</b>
Andre tilgodehavender		329.766	16.102
Periodeafgrænsningsposter		0	673
<b>Tilgodehavender</b>		<b>329.766</b>	<b>16.775</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.677.211</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.006.977</b>	<b>16.775</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.006.977</b>	<b>313.016.775</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.112.958	3.191.904
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	37.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2.112.958</b>	<b>41.191.904</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	3.941.703
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>3.941.703</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	171.434.184
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>171.434.184</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	0	9.730.194
Kreditinstitutter		0	71.129.144
Deposita og forudbetalt leje		0	6.737.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	165.660
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.481.993	1.010.438
Selskabsskat		2.411.199	1.852.492
Anden gæld		827	5.823.604
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.894.019</b>	<b>96.448.984</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.894.019</b>	<b>267.883.168</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.006.977</b>	<b>313.016.775</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver samt nettofor- tjeneste ved salg af ejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	43.000.000
Nettotab ved salg af ejendomme	<u>-3.505.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>-3.505.000</u></b>	<b><u>43.000.000</u></b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.190.599	2.038.086
Pensioner	32.050	69.000
Andre omkostninger til social sikring	5.129	8.426
Andre personaleomkostninger	<u>18.044</u>	<u>84.225</u>
	<b><u>1.245.822</u></b>	<b><u>2.199.737</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	9.576	97.554
Andre finansielle indtægter	<u>330.266</u>	<u>1.734.522</u>
	<b><u>339.842</u></b>	<b><u>1.832.076</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	505.876	3.748.050
Andre finansielle omkostninger	<u>2.797.928</u>	<u>5.674.238</u>
	<b><u>3.303.804</u></b>	<b><u>9.422.288</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.411.198	1.852.492
Årets udskudte skat	-3.941.703	3.941.703
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-71.331
	<b>-1.530.505</b>	<b>5.722.864</b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	3.191.904	37.000.000	41.191.904
Betalt ordinært udbytte	0	0	-37.000.000	-37.000.000
Tilskud fra koncern	0	3.500.000	0	3.500.000
Årets resultat	0	-5.578.946	0	-5.578.946
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.112.958</b>	<b>0</b>	<b>2.112.958</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	132.513.408
Mellem 1 og 5 år	0	38.920.776
Langfristet del	0	171.434.184
Inden for 1 år	0	9.730.194
	<b>0</b>	<b>181.164.378</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter, kreditinstitutter og tilknyttede virksomheders kreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	313.000.000
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.		

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kordegarden ApS under frivillig likvidation for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten aflægges ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

Som følge af ændrede ejerforhold blev selskabets regnskabsår i 2017 omlagt til at følge kalenderåret. Regnskabsåret 2016/17 omfatter derfor en periode på 15 måneder, mens regnskabsåret 2018 omfatter en periode på 12 måneder. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstallene.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, nedskrivninger af tilgodehavender, som ikke hidrører fra lejere, kautionstab mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Alle selskabets ejendomme er solgt til en uafhængig part med overtagelse i 2018. Dagsværdien i sammenligningstillene er derfor opgjort på baggrund af denne salgsaftale.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommens drift og administration.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.