

Kolding Boligudlejning ApS
Grønnevangen 63, Seest, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2015 - 30. september 2016

CVR-nr. 29 92 44 73

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017.

Mette Rønnow Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Kolding Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 28. februar 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2016/17 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. februar 2017

Direktion

Lars Bækmand

Mette Rønnow Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kolding Boligudlejning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 28. februar 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kolding Boligudlejning ApS
Grønnevangen 63
Seest
6000 Kolding

Telefon: 75528787

Telefax: 75520787

CVR-nr.: 29 92 44 73

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Lars Bækmand, Kolding
Mette Rønnow Jacobsen, Kolding

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af at eje udlejningsejendomme samt forestå udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 254.933 mod 190.533 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 96.888 mod 44.125 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Investeringer:

Selskabet har købt endnu en udlejningsejendom på Fyrrelunden 10, Almind, denne forventes at være klar til udlejning i regnskabsåret 2017/18.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kolding Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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

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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	254.933	190.533
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-47.233	-44.560
Driftsresultat	207.700	145.973
1 Øvrige finansielle omkostninger	-67.912	-74.282
Resultat før skat	139.788	71.691
2 Skat af årets resultat	-42.900	-27.566
Årets resultat	96.888	44.125
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	96.888	44.125
Disponeret i alt	96.888	44.125

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>4.829.057</u>	<u>4.234.790</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.829.057</u>	<u>4.234.790</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.829.057</u>	<u>4.234.790</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>88</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>88</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>274.231</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>88</u>	<u>274.231</u>
	Aktiver i alt	<u>4.829.145</u>	<u>4.509.021</u>

Balance 30. september

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	485.986	389.098
		<u>610.986</u>	<u>514.098</u>
	Egenkapital i alt		
	Gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.351.400	3.415.000
	Deposita	80.700	83.742
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.500
		<u>3.432.100</u>	<u>3.501.242</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt		
	Kortfristet del af langfristet gæld	63.600	0
	Gæld til pengeinstitutter	199.359	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.428	10.000
	Selskabsskat	47.466	48.976
	Anden gæld	446.206	434.705
		<u>786.059</u>	<u>493.681</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
		<u>4.218.159</u>	<u>3.994.923</u>
	Gældsforpligtelser i alt		
		<u>4.829.145</u>	<u>4.509.021</u>
	Passiver i alt		

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	67.912	74.282
	67.912	74.282
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	42.900	27.566
	42.900	27.566
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	4.455.989	4.455.989
Tilgang i årets løb	641.500	0
	5.097.489	4.455.989
Kostpris ultimo		
Af- og nedskrivninger primo	-221.199	-176.639
Årets afskrivninger	-47.233	-44.560
	-268.432	-221.199
Af- og nedskrivninger ultimo		
	4.829.057	4.234.790
Regnskabsmæssig værdi ultimo		
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	4.330.000	3.060.000
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	389.098	344.973
Årets overførte overskud eller underskud	96.888	44.125
	485.986	389.098
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.415.000	3.415.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-63.600	0
	3.351.400	3.415.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.586.200	2.777.500

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.415 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 4.190 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 125 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.048 t.kr.