

Kolding Boligudlejning ApS
Grønnevangen 63, Seest, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2016 - 30. september 2017

CVR-nr. 29 92 44 73

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2018.

Mette Rønnow Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 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 2018

Direktion

Lars Bækmand

Mette Rønnow Jacobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Kolding Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolding Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 Ethiske 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.

Kolding, den 28. februar 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

John Johansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9908

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

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje udlejningsejendomme samt forestå udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 227.647 mod 254.932 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.829 mod 96.888 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har købt endnu en udlejningsejendom på Kildeparken 68, Kolding, denne forventes at være klar til udlejning i regnskabsåret 2018/19.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kolding Boligudlejning 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.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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.

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 brugstid der:

	Brugstid
Bygninger	100 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

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

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.

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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	227.647	254.932
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-64.225	-47.233
Driftsresultat	163.422	207.699
1 Øvrige finansielle omkostninger	-117.491	-67.911
Resultat før skat	45.931	139.788
Skat af årets resultat	-36.102	-42.900
Årets resultat	9.829	96.888
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	9.829	96.888
Disponeret i alt	9.829	96.888

Balance 30. september

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	6.099.492	4.829.057
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.099.492</u>	<u>4.829.057</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.099.492</u>	<u>4.829.057</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	606.015	88
	Tilgodehavender i alt	<u>606.015</u>	<u>88</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>606.015</u>	<u>88</u>
	Aktiver i alt	<u>6.705.507</u>	<u>4.829.145</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	495.815	485.986
	Egenkapital i alt	<u>620.815</u>	<u>610.986</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.171.124	3.351.400
	Deposita	101.400	80.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.272.524</u>	<u>3.432.100</u>
	Gældsforpligtelser	82.000	63.600
	Gæld til pengeinstitutter	228.816	199.359
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	29.428
	Selskabsskat	52.003	47.466
	Anden gæld	439.349	446.206
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>812.168</u>	<u>786.059</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.084.692</u>	<u>4.218.159</u>
	Passiver i alt	<u>6.705.507</u>	<u>4.829.145</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 Eventualposter**

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>117.491</u>	<u>67.911</u>
	<u>117.491</u>	<u>67.911</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	5.097.489	4.455.989
Tilgang i årets løb	<u>1.334.660</u>	<u>641.500</u>
Kostpris ultimo	<u>6.432.149</u>	<u>5.097.489</u>
Af- og nedskrivninger primo	-268.432	-221.199
Årets afskrivninger	<u>-64.225</u>	<u>-47.233</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-332.657</u>	<u>-268.432</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.099.492</u>	<u>4.829.057</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>4.710.000</u>	<u>3.060.000</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	485.986	389.098
Årets overførte overskud eller underskud	<u>9.829</u>	<u>96.888</u>
	<u>495.815</u>	<u>485.986</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.253 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 6.099 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 2.026 t.kr.

6. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på ejendommene, på t.kr. 73.