

**Kolding Boligudlejning ApS**  
**Grønnevangen 63, Seest, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

---

**CVR-nr. 29 92 44 73**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2019.

---

**Mette Rønnow Jacobsen**  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. februar 2019

### **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 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 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 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig  
statsautoriseret revisor  
mne36186

## 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 328.585 mod 227.647 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 42.462 mod 9.829 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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:

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 50 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 salgskostninger 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

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 nettorealisationseværdi.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>328.585</b> | <b>227.647</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -115.020       | -64.225        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>213.565</b> | <b>163.422</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -126.531       | -117.491       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>87.034</b>  | <b>45.931</b>  |
| 2 Skat af årets resultat                          | -44.572        | -36.102        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>42.462</b>  | <b>9.829</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 42.462         | 9.829          |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>42.462</b>  | <b>9.829</b>   |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Note                     |                                |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 3                        | Grunde og bygninger            | 8.006.434               | 6.099.492               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>8.006.434</u>        | <u>6.099.492</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>8.006.434</u></b> | <b><u>6.099.492</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Andre tilgodehavender          | <u>0</u>                | <u>606.015</u>          |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>0</u>                | <u>606.015</u>          |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>625.514</u>          | <u>0</u>                |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>625.514</u></b>   | <b><u>606.015</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>8.631.948</u></b> | <b><u>6.705.507</u></b> |

**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                      |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
| 4                         | Virksomhedskapital                       | 125.000                 | 125.000                 |
| 5                         | Overført resultat                        | 538.277                 | 495.815                 |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>663.277</u></b>   | <b><u>620.815</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter           | 5.503.090               | 5.171.124               |
|                           | Deposita                                 | 149.100                 | 101.400                 |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>5.652.190</u>        | <u>5.272.524</u>        |
|                           | Gældsforpligtelser                       | 76.000                  | 82.000                  |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                | 1.751.243               | 228.816                 |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000                  | 10.000                  |
|                           | Selskabsskat                             | 53.675                  | 52.003                  |
|                           | Anden gæld                               | 425.563                 | 439.349                 |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>2.316.481</u>        | <u>812.168</u>          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>7.968.671</u></b> | <b><u>6.084.692</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>8.631.948</u></b> | <b><u>6.705.507</u></b> |

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7 Eventualposter**

**Noter**

|   | <u>2017/18</u>          | <u>2016/17</u>          |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b> |                         |                         |
| Andre finansielle omkostninger            | <u>126.531</u>          | <u>117.491</u>          |
|   | <b><u>126.531</u></b>   | <b><u>117.491</u></b>   |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>          |                         |                         |
| Skat af årets resultat                    | <u>44.572</u>           | <u>36.102</u>           |
|   | <b><u>44.572</u></b>    | <b><u>36.102</u></b>    |
|   | <u>30/9 2018</u>        | <u>30/9 2017</u>        |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>             |                         |                         |
| Kostpris primo                            | 6.432.149               | 5.097.489               |
| Tilgang i årets løb                       | <u>2.021.962</u>        | <u>1.334.660</u>        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                    | <b><u>8.454.111</u></b> | <b><u>6.432.149</u></b> |
| Af- og nedskrivninger primo               | -332.657                | -268.432                |
| Årets afskrivninger                       | <u>-115.020</u>         | <u>-64.225</u>          |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>       | <b><u>-447.677</u></b>  | <b><u>-332.657</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>       | <b><u>8.006.434</u></b> | <b><u>6.099.492</u></b> |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>              |                         |                         |
| Virksomhedskapital primo                  | <u>125.000</u>          | <u>125.000</u>          |
|   | <b><u>125.000</u></b>   | <b><u>125.000</u></b>   |
| <b>5. Overført resultat</b>               |                         |                         |
| Overført resultat primo                   | 495.815                 | 485.986                 |
| Årets overførte overskud eller underskud  | <u>42.462</u>           | <u>9.829</u>            |
|   | <b><u>538.277</u></b>   | <b><u>495.815</u></b>   |

## **Noter**

---

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.646 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 6.348 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 2.008 t.kr.

### **7. Eventualposter Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på ejendommene, på t.kr. 103.