

# **KOLDING EJENDOMSUDLEJNING ApS**

Låsbybanke 13, 2 th  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/05/2017**

---

**Kresten Juhl Finnemann Viuff**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KOLDING EJENDOMSUDLEJNING ApS Låsbybanke 13, 2 th 6000 Kolding  Telefonnummer: 75504040  CVR-nr: 30500415 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken Adelgade 14 6000 Kolding

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for selskabet Kolding Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der indstilles til generalforsamlingen at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, idet selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18/05/2017

## Direktion

Kresten Juhl Finnemann Viuff  
Direktør

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i handel med fast ejendom og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 2.818.954, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 23.322.136 og en egenkapital på kr. 5.430.443.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

## Bruttortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

## Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af projekter eller investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen er ligeledes huslejeindtægter i udlejede ejendomme. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportofølje i regnskabsåret, herunder reparations og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke opkrævet hos lejerne.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakurs-reguleringer, kursregulering af værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godt-gørelse under a/contoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

### **BALANCEN**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges til for en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregningen af kapitalværdierne anvendes diskonteringsfaktor, der afspejler aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle Anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvider**

Likvider omfatter kontantbeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

#### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

---

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>342.500</b>	<b>193.995</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>342.500</b>	<b>193.995</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		2.000.000	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		1.612.135	0
Andre finansielle omkostninger .....		-162.975	-196.028
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>3.791.660</b>	<b>-2.033</b>
Skat af årets resultat .....	1	-972.706	28.797
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.818.954</b>	<b>26.764</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.818.954	26.764
<b>I alt</b> .....		<b>2.818.954</b>	<b>26.764</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		21.335.001	14.125.001
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>21.335.001</b>	<b>14.125.001</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.987.135	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.987.135</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>23.322.136</b>	<b>14.125.001</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>23.322.136</b>	<b>14.125.001</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		5.305.443	2.486.489
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.430.443</b>	<b>2.611.489</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.645.272	676.717
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.645.272</b>	<b>676.717</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.668.191	9.600.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.668.191</b>	<b>9.600.000</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		790.406	991.662
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.880.010	0
Skyldig selskabsskat .....		39.157	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		868.657	245.133
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.578.230</b>	<b>1.236.795</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.246.421</b>	<b>10.836.795</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>23.322.136</b>	<b>14.125.001</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	39.157	0
Ændring af udskudt skat	933.549	-28.797
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>972.706</u>	<u>-28.797</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.126.390
Tilgang	7.260.000
Afgang	-2.050.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>16.336.390</u></b>
Opskrivninger primo	2.998.611
Årets opskrivning	2.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>4.998.611</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>21.335.001</u></b>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i associerede virksomheder	2016 kr.	2014/15 kr.
Kostpris primo	0	0
Tilgang	375.000	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>375.000</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0
Årets resultat	1.288.426	0
Årets opskrivninger	323.710	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.612.136</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.987.135</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn	Ejerandel
Strandhuse Boligbyg ApS, Kolding	24,5%

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

### 5. Oplysning om ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

Holdingselskabet Kolding Huset ApS, Låsbybanke 13, 2., 6000 Kolding.