



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

KOLDING EJENDOMSUDLEJNING APS

HADERSLEVVEJ 40, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2018

Kresten Juhl Finnemann Viuff

CVR-NR. 30 50 04 15

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kolding Ejendomsudlejning ApS Haderslevvej 40 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 50 04 15 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kresten Juhl Finnemann Viuff
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Handelsbanken Adelgade 14 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Kolding Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18. juni 2018

Direktion:

Kresten Juhl Finnemann Viuff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Kolding Ejendomsudlejning ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kolding Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er ikke omfattet af revisionspligt, men har for indeværende år besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang af sammenligningstillene i årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke foretaget rettidig indberetning af momsangivelser til SKAT, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 18. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10148

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse af anparter og kapitalandele i tilknyttede- og associerede selskaber samt at fungere som administrationsselskab herfor samt dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		504.423	343
Personaleomkostninger.....	1	-159.222	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		440.561	2.000
DRIFTSRESULTAT		785.762	2.343
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	6.329.712	1.612
Andre finansielle omkostninger.....		-197.896	-163
RESULTAT FØR SKAT		6.917.578	3.792
Skat af årets resultat.....	3	-131.214	-973
ÅRETS RESULTAT		6.786.364	2.819
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.329.712	0
Overført resultat.....		456.652	2.819
I ALT		6.786.364	2.819

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme.....		24.075.562	21.335
Materielle anlægsaktiver.....	4	24.075.562	21.335
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		5.874.051	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.492.796	1.987
Finansielle anlægsaktiver.....	5	8.366.847	1.987
ANLÆGSAKTIVER.....		32.442.409	23.322
Andre tilgodehavender.....		28.865	0
Tilgodehavender.....		28.865	0
Likvide beholdninger.....		141.531	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		170.396	0
AKTIVER.....		32.612.805	23.322

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		7.941.848	1.612
Overført resultat.....		4.502.215	4.045
EGENKAPITAL.....	6	12.569.063	5.782
Hensættelse til udskudt skat.....		1.390.284	1.293
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.390.284	1.293
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.506.815	2.568
Banklån.....		9.072.476	8.101
Anden gæld.....		1.600.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	13.179.291	10.669
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	76.192	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	790
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		5.093.855	3.880
Selskabsskat.....		33.946	39
Anden gæld.....		270.174	869
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.474.167	5.578
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.653.458	16.247
PASSIVER.....		32.612.805	23.322
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	136.866	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.265	0	
Andre personaleomkostninger.....	19.091	0	
	159.222	0	
 Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	5.824.051	0	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	505.661	1.612	
	6.329.712	1.612	
 Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	33.946	39	
Regulering af udskudt skat.....	97.268	934	
	131.214	973	
 Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		16.336.390	
Tilgang.....		2.300.000	
Kostpris 31. december 2017.....		18.636.390	
Opskrivninger 1. januar 2017.....		4.998.611	
Årets opskrivninger.....		440.561	
Opskrivninger 31. december 2017.....		5.439.172	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		24.075.562	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Selskabets investeringsejendomme består primært af boligejendomme i Koldingområdet. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.213 t.kr. Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,0 - 5,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstyperne, ejendommenes beliggenhed m.v.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i dattervirksomhe er	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017.....	0	375.000
Tilgang.....	50.000	0
Kostpris 31. december 2017.....	50.000	375.000
Opskrivninger 1. januar 2017.....	0	1.612.135
Årets opskrivninger.....	5.824.051	505.661
Opskrivninger 31. december 2017.....	5.824.051	2.117.796
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	5.874.051	2.492.796

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	0	5.305.443	5.430.443
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		1.612.136	-1.259.880	352.256
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	1.612.136	4.045.563	5.782.699
Forslag til årets resultatdisponering.....		6.329.712	456.652	6.786.364
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	7.941.848	4.502.215	12.569.063

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.568.191	2.537.615	30.800	2.383.000
Banklån.....	8.100.000	9.102.876	30.400	850.000
Anden gæld.....	0	1.614.992	14.992	0
	10.668.191	13.255.483	76.192	3.233.000

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingaftale med en årlig leasingydelse på 475 t.kr. Leasingkontrakterne har en gennemsnitlige restløbetid på 26 måneder med en samlet restleasingydelse på 202 t.kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Kolding Huset ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for bankgæld på 8.100 tkr. er der givet pant i ejendommen Jernbanegade 23, Kolding. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen udgør 11.597 t.kr. pr. 31. december 2017.

Til sikkerhed for bankgæld på 1.003 tkr. er der givet pant i ejendommen Låsbygade 97, 1. & 2. sal, Kolding. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen udgør 1.683 t.kr. pr. 31. december 2017.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 2.538 tkr. er der givet pant i ejendommen Søndergade 27A, Kolding. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen udgør 8.496 t.kr. pr. 31. december 2017.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kolding Ejendomsudlejning ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Der er ikke tidligere sket binding på egenkapitalen vedr. opskrivning af kapitalandele. Overført overskud pr. 1. januar 2017 er som følge heraf korrigeret med 1.612 t.kr. Ændringen har ingen effekt på den samlede egenkapital eller balance. Sammenligningstallene for 2016 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Det er konstateret fejl i beregningen af udskudt skat tidligere år. Overført overskud pr. 1. januar 2017 er som følge heraf korrigeret med 352 t.kr. og udskudt skat under selskabets passiver er ligeledes korrigeret med 357 t.kr. Egenpitalen er påvirket positivt med 352 t.kr. mens ændringen ingen effekt har på den samlede balancesum. Sammenligningstallene for 2016 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedr. udlejning af ejendomme.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække datter- og associerede virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.