



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

KOLDING EJENDOMSUDLEJNING APS

CENTERVEJ 2A, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2021

Kresten Juhl Finnemann Viuff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kolding Ejendomsudlejning ApS Centervej 2A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 50 04 15 Stiftet: 12. april 2007 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kresten Juhl Finnemann Viuff
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Handelsbanken Adelgade 14 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 5. juli 2021

Direktion:

Kresten Juhl Finnemann Viuff

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Kolding Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolding Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 5. juli 2021

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 administrationselskab herfor samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2020 solgt tre af sine investeringsejendomme.

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	2020 kr.	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		329.600	412
Personaleomkostninger.....	1	-18.338	-217
Af- og nedskrivninger.....		-9.333	-5
Andre driftsomkostninger.....		-1.462.515	0
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		-1.160.586	190
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-3.144
DRIFTSRESULTAT		-1.160.586	-2.954
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-53.138	-47
Andre finansielle indtægter.....	2	144.121	134
Andre finansielle omkostninger.....		-574.720	-414
RESULTAT FØR SKAT		-1.644.323	-3.281
Skat af årets resultat.....	3	253.606	696
ÅRETS RESULTAT		-1.390.717	-2.585
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-53.138	-47
Overført resultat.....		-1.337.579	-2.538
I ALT		-1.390.717	-2.585

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Investeringsejendomme.....		9.589.656	23.734
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		13.500	23
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.603.156	23.757
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		5.641.807	5.695
Finansielle anlægsaktiver.....	5	5.641.807	5.695
ANLÆGSAKTIVER.....		15.244.963	29.452
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.454.917	3.131
Andre tilgodehavender.....		350.000	61
Periodeafgrænsningsposter.....		59.368	0
Tilgodehavender.....		3.864.285	3.192
Likvide beholdninger.....		3.052.553	382
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.916.838	3.574
AKTIVER.....		22.161.801	33.026

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		5.591.808	5.645
Overført resultat.....		5.546.552	6.884
EGENKAPITAL.....		11.263.360	12.654
Hensættelse til udskudt skat.....		953.929	1.208
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		953.929	1.208
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.619.253	1.862
Banklån.....		0	9.012
Anden gæld.....		5.730.024	5.357
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.349.277	16.231
Gæld til realkreditinstitutter.....		245.000	245
Gæld til pengeinstitutter.....		0	30
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		136.538	52
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.061.905	2.329
Anden gæld.....		1.151.792	260
Periodeafgrænsningsposter.....		0	17
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.595.235	2.933
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.944.512	19.164
PASSIVER.....		22.161.801	33.026
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	5.644.946	6.884.131	12.654.077
Forslag til resultatdisponering.....		-53.138	-1.337.579	-1.390.717
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	5.591.808	5.546.552	11.263.360

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	4.905	212	
Andre omkostninger til social sikring.....	284	3	
Andre personaleomkostninger.....	13.149	2	
	18.338	217	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	144.121	134	
	144.121	134	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-253.606	-696	
	-253.606	-696	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsje- domme	
Kostpris 1. januar 2020.....	28.000	19.109.800	
Afgang.....	0	-13.109.800	
Kostpris 31. december 2020.....	28.000	6.000.000	
Opskrivninger 1. januar 2020.....	0	4.624.396	
Opskrivninger solgte aktiver.....	0	-1.034.740	
Opskrivninger 31. december 2020.....	0	3.589.656	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	5.167	0	
Årets afskrivninger	9.333	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	14.500	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	13.500	9.589.656	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendom	
Dagsværdi 31. december 2020.....		9.589.656	

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 pr. år for de kommende 5 år for de resterende ejendomme vurderes at udgøre 427 t.kr. årligt. Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstyperne, ejendommenes beliggenhed m.v.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2020.....	50.000
Kostpris 31. december 2020.....	50.000
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	5.644.945
Årets værdireguleringer	-53.138
Værdireguleringer 31. december 2020.....	5.591.807
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	5.641.807

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.864.253	245.000	639.000	2.106.625
Banklån.....	0	0	0	9.041.653
Anden gæld.....	5.730.024	0	0	5.357.454
	7.594.277	245.000	639.000	16.505.732

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftale med en årlig leasingydelse på 60 t.kr. Leasingkontrakterne har en gennemsnitlige restløbetid på 50 måneder med en samlet restleasingydelse på 249 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.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 1.864 tkr. er der givet pant i ejendommen Søndergade 27A, Kolding. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen udgør 9.590 t.kr. pr. 31. december 2020.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kolding Ejendomsudlejning ApS for 2020 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedr. udlejning af ejendomme.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, 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 dattervirksomheder

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.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %
--	--------	-----

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 anskaffessummen 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 dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder 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 dattervirksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.