

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Strandvejen 34 A
6000 Kolding
CVR-nr. 33884761

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2017

Dirigent

Navn: Ole Bjørn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kolding Ejendomsudvikling ApS
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

CVR-nr.: 33884761
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Kresten Juhl Finnemann Viuff

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Kolding Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10.05.2017

Direktion

Kresten Juhl Finnemann Viuff

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Kolding Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolding Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 10.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, projektudvikling, videresalg og drift af ejendomme samt drift af jordbrug

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 25 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi ud fra ledelsens egne forventninger hertil. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af ejendommens værdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(10.875)	(1.148)
Ejendomsomkostninger		<u>(19.843)</u>	<u>(31.964)</u>
Driftsresultat		(30.718)	(33.112)
Andre finansielle omkostninger		<u>(706)</u>	<u>(4.130)</u>
Resultat før skat		(31.424)	(37.242)
Skat af årets resultat	1	<u>6.728</u>	<u>18.756</u>
Årets resultat		<u>(24.696)</u>	<u>(18.486)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(24.696)</u>	<u>(18.486)</u>
		<u>(24.696)</u>	<u>(18.486)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	3.000.000	3.000.000
Anlægsaktiver		3.000.000	3.000.000
Likvide beholdninger		0	679
Omsætningsaktiver		0	679
Aktiver		3.000.000	3.000.679

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.540.000	1.540.000
Overført overskud eller underskud		491.931	516.627
Egenkapital		2.031.931	2.056.627
Udskudt skat		140.000	146.728
Hensatte forpligtelser		140.000	146.728
Bankgæld		1.471	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		404.336	387.156
Gæld til associerede virksomheder		412.262	384.157
Anden gæld		10.000	26.011
Kortfristede gældsforpligtelser		828.069	797.324
Gældsforpligtelser		828.069	797.324
Passiver		3.000.000	3.000.679
Eventualforpligtelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.540.000	516.627	2.056.627
Årets resultat	0	(24.696)	(24.696)
Egenkapital ultimo	1.540.000	491.931	2.031.931

Noter

	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(6.728)	(18.756)
	(6.728)	(18.756)
		Investe- rings- ejendomme <u>kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.000.000
Kostpris ultimo		3.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.000.000

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi ud fra ledelsens egne forventninger hertil. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af ejendommens værdi.

3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet Kolding Huset ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter, som vedr. sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Sammenligningstallene omfatter perioden 01.10.2014-31.12.2015.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.