



## Kolding Ejendomsudvikling ApS

Strandvejen 34 A  
6000 Kolding  
CVR-nr. 33884761

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.05.2020

---

**Ole Bjørn Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Strandvejen 34 A

6000 Kolding

CVR-nr.: 33884761

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Ole Bjørn Christensen

Kresten Juhl Finnemann Viuff

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Kolding Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26.05.2020

## Direktion

**Ole Bjørn Christensen**

**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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisorerets 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 26.05.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 67 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.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(106.199)</b>	<b>(96.662)</b>
Af- og nedskrivninger	1	0	(10.400)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(106.199)</b>	<b>(107.062)</b>
Andre finansielle indtægter		33.442	0
Andre finansielle omkostninger		(6.044)	(47.023)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(78.801)</b>	<b>(154.085)</b>
Skat af årets resultat	2	12.073	34.084
<b>Årets resultat</b>		<b>(66.728)</b>	<b>(120.001)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(66.728)	(120.001)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(66.728)</b>	<b>(120.001)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		1.489.600	1.489.600
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>1.489.600</b>	<b>1.489.600</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.489.600</b>	<b>1.489.600</b>
Andre tilgodehavender		94.721	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		327.643	966.681
<b>Tilgodehavender</b>		<b>422.364</b>	<b>966.681</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>171</b>	<b>6.328</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>422.535</b>	<b>973.009</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.912.135</b>	<b>2.462.609</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		1.540.000	1.540.000
Overført overskud eller underskud		0	338.140
Forslag til udbytte for regnskabsåret		271.412	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.811.412</b>	<b>1.878.140</b>
Udskudt skat		85.723	97.796
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>85.723</b>	<b>97.796</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder		0	471.048
Anden gæld		5.000	5.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.000</b>	<b>486.673</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.000</b>	<b>486.673</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.912.135</b>	<b>2.462.609</b>

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.540.000	338.140	0	1.878.140
Årets resultat	0	(338.140)	271.412	(66.728)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.540.000</b>	<b>0</b>	<b>271.412</b>	<b>1.811.412</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	10.400
	<b>0</b>	<b>10.400</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	(12.073)	(34.084)
	<b>(12.073)</b>	<b>(34.084)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	504.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>504.400</b>
Opskrivninger primo	985.200
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>985.200</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.489.600</b>

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### 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.