



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S KOLDING, NR. BJERTVEJ**

**C/O BLUE CAPITAL A/S, MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

**8. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. april 2019

---

Martin Kibsgaard Jensen

**CVR-NR. 34 08 51 96**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Kolding, Nr. Bjertvej c/o Blue Capital A/S Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	Telefon: +45 70 70 20 43
	CVR-nr.: 34 08 51 96
	Stiftet: 23. november 2011
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	John Skovbjerg Hansen, formand Anders Lemvig Klaus Vildbæk Grøndal
<b>Komplementar</b>	Kolding, Nr. Bjertvej Komplementar ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Kolding, Nr. Bjertvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. marts 2019

Bestyrelse:

---

John Skovbjerg Hansen  
Formand

---

Anders Lemvig

---

Klaus Vildbæk Grøndal

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejerne af K/S Kolding, Nr. Bjertvej*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Kolding, Nr. Bjertvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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.

Esbjerg, den 21. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31433

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Nr. Bjertvej 70, 6000 Kolding.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret været løbende dialog med Dagrofa om lejemålet, da Dagrofa hæfter for lejekontraktens opfyldelse frem til 15.10.2021.

Omdannelse af butikken fra KIWI-konceptet til SPAR-konceptet har ikke haft den ventede succes, og efter regnskabsårets afslutning er der - efter ønske fra Dagrofa - indledt dialog med en anden Lejer om overtagelse af lejemålet inden udløb af uopsigelsesperioden for nuværende Lejer.

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på t.kr. 365. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab. Årets afskrivning på solcelleanlægget er på t.kr. 20.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivning på solcelleanlæg, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.004. Det er t.kr. 291 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes både en besparelse på driftsomkostninger og lavere renteudgifter.

Selskabet har anvendt det forbedrede resultat til nedbringelse af selskabets gæld.

### 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	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.165.666</b>	<b>1.141</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		345.000	337
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.510.666</b>	<b>1.478</b>
Andre finansielle indtægter.....		15	0
Finansielle omkostninger.....	1	-161.335	-170
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.349.346</b>	<b>1.308</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.349.346	1.308
<b>I ALT</b> .....		<b>1.349.346</b>	<b>1.308</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme.....		17.570.000	17.223
Solcelleanlæg.....		260.000	280
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>17.830.000</b>	<b>17.503</b>
Andre værdipapirer.....		14.000	14
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>14.000</b>	<b>14</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.844.000</b>	<b>17.517</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		3.379	3
Tilgodehavender.....		3.379	3
Likvide beholdninger.....		328.834	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>332.213</b>	<b>3</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.176.213</b>	<b>17.520</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		4.600.000	4.600
Overført overskud.....		6.269.490	4.920
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>10.869.490</b>	<b>9.520</b>
Ejendoms lån pengeinstitut.....		6.543.838	7.028
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>6.543.838</b>	<b>7.028</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	477.040	467
Gæld til pengeinstitutter.....		0	77
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		88.443	87
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	150
Anden gæld.....		197.402	191
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>762.885</b>	<b>972</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.306.723</b>	<b>8.000</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.176.213</b>	<b>17.520</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	161.335	170	
	<b>161.335</b>	<b>170</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	Solcelleanlæg	2
Kostpris 1. januar 2018.....	14.326.580	400.000	
Afgang.....	-18.000	0	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>14.308.580</b>	<b>400.000</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	2.896.420	-120.000	
Årets værdireguleringer.....	365.000	-20.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>3.261.420</b>	<b>-140.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>17.570.000</b>	<b>260.000</b>	

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende tæt ved Kolding i Nr. Bjert og er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelsesperiode på 10 år med start i 2011. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 586 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 586 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 627 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 627 tkr.

**Finansielle anlægsaktiver**

	Andre værdipapirer	3
Kostpris 1. januar 2018.....	14.000	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>14.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>14.000</b>	



NOTER

Note

## NOTER

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	Note
<b>Egenkapital</b>				<b>4</b>
Egenkapital 1. januar 2018.....	4.600.000	4.920.144	9.520.144	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.349.346	1.349.346	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>4.600.000</b>	<b>6.269.490</b>	<b>10.869.490</b>	

### Egne andele

Beholdning af egne andele er nom kr. 805.000, egne andele i % af selskabskapitalen er 17,5%.

Der er i 2014 købt egne anparter for nominelt kr. 345.000 til kurs 96,19, svarende til kr. 331.865. Køberen/kommanditister har afholdt omkostninger ifm. aftalens indgåelse.

Der er i 2016 købt egne anparter for nominelt kr. 460.000 til kurs 128,69, svarende til kr. 592.000. Køberen/kommanditisterne har afholdt omkostninger ifm. aftalens indgåelse.

### Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	5
Ejendoms lån pengeinstitut.....	7.020.878	477.040	4.584.280	7.494.703	466.772	
	<b>7.020.878</b>	<b>477.040</b>	<b>4.584.280</b>	<b>7.494.703</b>	<b>466.772</b>	

### Eventualposter mv.

6

#### Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

Der er ligeledes indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 7.021 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 17.570 tkr.

Selskabet har udstedet pantebrev på i alt 11.333 tkr. der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

For gæld til pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder:

Nuværende og fremtidige forsikringssummer på policer på ejendommen samt lejekontrakter og lejebetalinger fra lejer.

Pengeinstitut skal meddele accept af nuværende og fremtidige udlodninger af udbytte fra kommanditselskabet.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for K/S Kolding, Nr. Bjertvej for 2018 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**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Solcelleanlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Solcelleanlæg..... 20 år 0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer under finansielle anlægsaktiver omfatter unoterede anparter, som ikke forventes afhændet. Disse anparter måles til kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

### **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.