



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 2019
9. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. marts 2020

Martin Kibsgaard Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. marts 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 13. marts 2020

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.

Dagrofa har meddelt, at omdannelse af butikken fra KIWI-konceptet til SPAR-konceptet endnu ikke har haft den ventede succes. Dagrofa har derfor tilbudt selskabet, at forlænge lejekontraktens uopsigelighed mod en huslejenedsættelse. I modsat fald forventer Dagrofa, at ville fraflytte lejemålet ultimo 2021. Det har endnu ikke været muligt at komme til enighed med Dagrofa om en ny aftale.

Der har i regnskabsåret været en positiv dialog med andre aktører inden for dagligvaresegmentet, samt aktører i andre segmenter. Det er dog fortsat selskabets ønske, at komme til enighed med nuværende Lejer, hvis dette kan ske på vilkår, der er acceptable for selskabet.

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

Afkastkravet for selskabets investeringsejendom er øget med 0,5% point fra 7,25% til 7,75%, mens nettolejen er steget med 25 t.kr. Ændringerne af afkastkravet og nettolejen har samlet medført en negativ værdiregulering på t.kr. 806. 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. 1.025. Det er t.kr. 271 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes både en besparelse på driftsomkostninger og lavere renteudgifter.

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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.178.145	1.165
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-826.000	345
DRIFTSRESULTAT		352.145	1.510
Finansielle omkostninger.....	1	-153.574	-161
ÅRETS RESULTAT		198.571	1.349
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		198.571	1.349
I ALT		198.571	1.349

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Solcelleanlæg.....		240.000	260
Investeringsjendomme.....		16.764.000	17.570
Materielle anlægsaktiver.....	2	17.004.000	17.830
Andre værdipapirer.....		14.000	14
Finansielle anlægsaktiver.....	3	14.000	14
ANLÆGSAKTIVER.....		17.018.000	17.844
Periodeafgrænsningsposter.....		3.465	3
Tilgodehavender.....		3.465	3
Likvide beholdninger.....		872.408	329
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		875.873	332
AKTIVER.....		17.893.873	18.176
PASSIVER			
Selskabskapital.....		4.600.000	4.600
Overført overskud.....		6.468.061	6.269
EGENKAPITAL.....	4	11.068.061	10.869
Ejendoms lån pengeinstitut.....		6.043.017	6.544
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.043.017	6.544
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	494.000	477
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		90.216	88
Anden gæld.....		198.579	198
Kortfristede gældsforpligtelser.....		782.795	763
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.825.812	7.307
PASSIVER.....		17.893.873	18.176
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	153.574	161	
	153.574	161	

Materielle anlægsaktiver

	Solcelleanlæg	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. januar 2019.....	400.000	14.308.580	
Kostpris 31. december 2019.....	400.000	14.308.580	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	-140.000	3.261.420	
Årets værdireguleringer.....	-20.000	-806.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	-160.000	2.455.420	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	240.000	16.764.000	

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 7,75 %, 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 524 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 524 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 559 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 559 tkr.

Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer	3
Kostpris 1. januar 2019.....	14.000	
Kostpris 31. december 2019.....	14.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	14.000	

NOTER

						Note
Egenkapital						4
			Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			4.600.000	6.269.490	10.869.490	
Forslag til resultatdisponering.....				198.571	198.571	
Egenkapital 31. december 2019.....			4.600.000	6.468.061	11.068.061	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Ejendoms lån pengeinstitut.....	6.537.017	494.000	3.955.000	7.020.878	477.040	
	6.537.017	494.000	3.955.000	7.020.878	477.040	
 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, 6.537 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 16.764 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 lejebetaling 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 2019 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

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 nominal værdi.