

# **TOLDBODGADE 7, KOLDING ApS**

Trapholtparken 24  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**25/05/2018**

**Willy Overgaard Christiansen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** TOLDBODGADE 7, KOLDING ApS  
Trapholtparken 24  
6000 Kolding  
  
Telefonnummer: 75531060  
  
CVR-nr: 34891427  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor** Bjarne Engbjerg-Pedersen Statsautoriseret revisor  
Balle Vestvej 1  
7182 Bredsten  
DK Danmark  
CVR-nr: 16579106  
P-enhed: 1019941465

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport en for regnskabsåret 2017 for Toldbodgade 7, Kolding ApS.

Årsrapporten der ikke er revideret er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017. Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Kolding, den 30/05/2018

## Direktion

Willy Overgaard Christiansen  
Administrerende direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejeren af Toldbodgade 7, Kolding ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Toldbodgade 7, Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Balle, 03/03/2018

Bjarne Engbjerg-Pedersen , mne9251  
Statsautoriseret revisor  
Bjarne Engbjerg-Pedersen Statsautoriseret revisor  
CVR: 16579106

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af selskabets ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Med den realiserede udlejning anses årets resultat for tilfredsstillende, og der forventes uændret aktivitet i selskabet.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er optaget til kostpris.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at afmelde revisionen som opfyldt.

Selskabet har ingen politik om samfundsansvar.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for Toldbodgade 7, Kolding ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregn-skabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er ingen ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til forrige regnskabsår.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Driftsindtægter ejendom

Består af huslejeindtægter.

### Driftsomkostninger ejendom

Omfatter de driftsomkostninger, der følger en ejendom i form af ejendomsskat, renovation, el og vand, renholdelse og vedligeholdelse samt afskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris eller den opskrevne værdi med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugs-tider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%
Øvrige bygningsdele	5 - 20 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Ejendommenes dagsværdi er beregnes ved anvendelse af den afkastbaserede model og med et afkastkrav

på 8 pct.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver og finansielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Omregning af fremmed valuta**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab, indregnes i resultatop-gørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		1.122.000	1.114.100
Vareforbrug .....		-354.998	-374.928
Administrationsomkostninger .....		-746.800	-38.676
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>20.202</b>	<b>700.496</b>
Andre driftsomkostninger .....			0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>20.202</b>	<b>700.496</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-112.895	-118.628
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-92.693</b>	<b>581.868</b>
Skat af årets resultat .....	1	21.662	-126.728
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-71.031</b>	<b>455.140</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		800.000	400.000
Overført resultat .....		-871.031	55.140
<b>I alt .....</b>		<b>-71.031</b>	<b>455.140</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		9.681.200	10.007.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>9.681.200</b>	<b>10.007.600</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.681.200</b>	<b>10.007.600</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		4.366.816	4.855.489
Andre tilgodehavender .....		165.000	114.317
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.531.816</b>	<b>4.969.806</b>
Likvide beholdninger .....			4.995
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.531.816</b>	<b>4.974.801</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.213.016</b>	<b>14.982.401</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	100.000	100.000
Overkurs ved emission .....		0	8.742.508
Overført resultat .....		8.033.057	161.580
Forslag til udbytte .....		800.000	400.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.933.057</b>	<b>9.404.088</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.818.060	5.097.552
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.818.060</b>	<b>5.097.552</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		282.000	281.000
Gæld til banker .....		73	
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		44.000	44.606
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		135.826	155.155
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>461.899</b>	<b>480.761</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.279.959</b>	<b>5.578.313</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.213.016</b>	<b>14.982.401</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	41.338	189.728
Regulering af udskudt skat	-63.000	-63.000
	<u>-21.662</u>	<u>126.728</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>10.665.000</u>
Tilgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>10.665.000</u></b>
Nedskrivninger primo	-65.000
Årets opskrivning	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-65.000</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-592.400
Årets afskrivning	-326.400
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-918.800</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>9.681.200</u></b>

Ejendommens dagsværdi kan under de givne forudsætninger opgøres til 11.700 tkr.

### 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 100 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.01.2013.	80.000
Tilgang 13.11.2013, kapitaludvidelse	20.000
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>100.000</b>

### 4. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt hændelser eller forhold efter regnskabsårets udløb, der påvirker det aflagte regnskab.

### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv. 5.100 tkr., er der givet pant på 6.069 tkr. i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.681 tkr. Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).