



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LEJLIGHEDER I KOLDING C APS**  
**VESTERBROGADE 7, 2., 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. februar 2017

---

Claus Askjær

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lejligheder i Kolding C ApS Vesterbrogade 7, 2. 6000 Kolding
	CVR-nr.: 35 67 78 36 Stiftet: 26. februar 2014 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Klaus Kjær Claus Askjær
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Sdr havnegade 1 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Lejligheder i Kolding C ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 25. januar 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Klaus Kjær

\_\_\_\_\_  
Claus Askjær

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Lejligheder i Kolding C ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Lejligheder i Kolding C ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Kolding, den 25. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en boligejendom.

### **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	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>235.847</b>	<b>235</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		762.875	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	185
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>998.722</b>	<b>420</b>
Andre finansielle indtægter .....		442	0
Andre finansielle omkostninger.....		-173.643	-316
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>825.521</b>	<b>104</b>
Skat af årets resultat.....	1	-179.231	-39
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>646.290</b>	<b>65</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		500.000	0
Overført resultat.....		146.290	65
<b>I ALT.....</b>		<b>646.290</b>	<b>65</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		5.475.000	4.679
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.475.000	4.679
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.475.000</b>	<b>4.679</b>
Likvide beholdninger.....		304.434	100
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>304.434</b>	<b>100</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.779.434</b>	<b>4.779</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		783.665	637
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>863.665</b>	<b>717</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		347.304	188
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>347.304</b>	<b>188</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.172.233	2.765
Anden gæld.....		0	718
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	4	<b>4.172.233</b>	<b>3.483</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	69.000	145
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		78.600	56
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		16.636	0
Selskabsskat.....		19.976	17
Anden gæld.....		212.020	173
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>396.232</b>	<b>391</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.568.465</b>	<b>3.874</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.779.434</b>	<b>4.779</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	19.976	0	
Regulering af udskudt skat .....	159.255	39	
	<b>179.231</b>	<b>39</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. januar 2016 .....	3.942.737	
Tilgang .....	33.125	
<b>Kostpris 31. december 2016 .....</b>	<b>3.975.862</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016 .....	736.263	
Årets opskrivninger .....	762.875	
<b>Opskrivninger 31. december 2016 .....</b>	<b>1.499.138</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 .....</b>	<b>5.475.000</b>	

**Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi**

Grunde og bygninger består af én udlejningsejendom i Kolding C, som blev anskaffet i 2014. Udlejningsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes, at udgøre 340 t.kr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 944 kr. årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 120 t.kr. samt en udlejningsprocent på 95-100%.

Ved beregning er anvendt et afkast på 6,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,50% svarer ligeledes til det generelle afkastskrav for tilsvarende ejendom i Kolding C.

**Egenkapital**

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2016 .....	80.000	637.375	0	717.375	
Udbetalt ekstraordinært udbytte .....			-500.000	-500.000	
Forslag til årets resultatdisponering .....		146.290	500.000	646.290	
<b>Egenkapital 31. december 2016 .....</b>	<b>80.000</b>	<b>783.665</b>	<b>0</b>	<b>863.665</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.785.581	4.241.233	69.000	4.013.000	
Anden gæld.....	842.500	0	0	0	
	<b>3.628.081</b>	<b>4.241.233</b>	<b>69.000</b>	<b>4.013.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for W. H. Holding, Kolding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant på 4.569 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.475 t.kr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lejligheder i Kolding C ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme er tidligere indregnet til dagsværdi, som der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne er tidligere indregnet i resultatopgørelsen. I forbindelse med implementering af den nye årsregnskabslov, er regnskabspraksis ændret således, at dagsværdi, jf. seneste årsregnskab, indgår som amortiseret kostpris. Herefter 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 resultatopgørelse over låneperioden.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med bekendtgørelsen om overgangsbestemmelser §1.

## 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 administration, lokaler mv.

### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, 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.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.