

**Søndergade 2 Kolding ApS**

**Metalvej 12, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**11. november 2015 - 31. december 2016**

---

**CVR-nr. 37 21 93 71**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2017..

---

Joen-Magnus Reinert  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 11. november 2015 - 31. december 2016**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11. november 2015 - 31. december 2016 for Søndergade 2 Kolding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. november 2015 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. marts 2017

### **Direktion**

Nina Kjærgaard Reinert  
Direktør

### **Bestyrelse**

Joen-Magnus Reinert  
Formand

Jette Kjærgaard

Nina Kjærgaard Reinert

Anne Reinert Skovbakke

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Søndergade 2 Kolding ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Søndergade 2 Kolding ApS for regnskabsåret 11. november 2015 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 11. november 2015 - 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 20. marts 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Søndergade 2 Kolding ApS  
Metalvej 12  
6000 Kolding

CVR-nr.: 37 21 93 71  
Stiftet: 11. november 2015  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 11. november - 31. december

### Bestyrelse

Joen-Magnus Reinert, Formand  
Jette Kjærgaard  
Nina Kjærgaard Reinert  
Anne Reinert Skovbakke

### Direktion

Nina Kjærgaard Reinert, Direktør

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt investering heri.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 83.226. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.981.868. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Investeringer i investeringsejendomme**

Ejendommen Søndergade 2 er anskaffet i efteråret 2015 og der har i 2016 været anvendt ressourcer til udvikling og forbedring af ejendommen, således at lejemål, som i tidligere år har stået tomme samt større erhvervslokaler, er omdannet til nye og moderniserede beboelseslejemål. Denne udvikling er endeligt færdiggjort i 2016 og pr. 31/12-2016 er 2 ud af 3 af de ombyggede beboelseslejemål udlejet.

### **Værdiansættelse af investeringsejendomme**

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret model, suppleret med en ekstern mæglervurdering på anvendte multipler samt værdiansættelse af ejendommen.

Værdiansættelse af ejendommen er baseret på en afkastsats på 6,25%.

Det er ledelsens vurdering, at værdien er investeringsejendommen pr. 31/12-2016 udtrykker dagsværdien i det nuværende markedssituation.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Søndergade 2 Kolding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	11/11 2015 - 31/12 2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>83.226</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.567.404
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.650.630</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-109.762
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.540.868</b>
Skat af årets resultat	-559.000
<b>Årets resultat</b>	<b>1.981.868</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	1.981.868
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.981.868</b>

**Balance**

---

<b>Aktiver</b>		<u>31/12 2016</u>	<u>11/11 2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>6.800.000</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.800.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.800.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.800.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>	<u>31/12 2016</u>	<u>11/11 2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	<u>1.981.868</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.031.868</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>559.000</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>559.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	3.829.700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	281.689	0
Anden gæld	<u>97.743</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.209.132</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.209.132</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.800.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

**Noter**

---

	11/11 2015 - 31/12 2016
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>	
Værdiregulering	<u>2.567.404</u>
	<b><u>2.567.404</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	496
Andre finansielle omkostninger	<u>109.266</u>
	<b><u>109.762</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>11/11 2015</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb	4.232.596	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>4.232.596</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	2.567.404	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b><u>2.567.404</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>6.800.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode bygger på normale principper for værdiansættelse af investeringsejendomme og værdiansættelse er verificeret ved indhentelse af en ekstern uafhængig mæglervurdering.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,25

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,25%	5.862.000	6.800.000	-934.776
5,25%	8.095.000	6.800.000	1.159.946



## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>11/11 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 11. november 2015	50.000	0
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.981.868</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.981.868</u></b>	<b><u>0</u></b>