

ORIGINAL

**Søndergade 2 Kolding ApS**  
**Kløvervej 44, st. 30, 6000 Kolding**

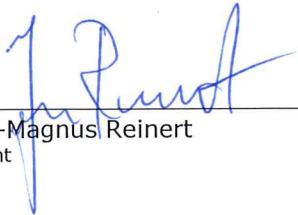
---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2018**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2019.

  
Joen-Magnus Reinert  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

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

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 9. maj 2019

### Direktion



Nina Kjærgaard Reinert  
Direktør

### Bestyrelse



Joen-Magnus Reinert  
Formand



Anne Reinert Skovbakke



Jette Kjærgaard



Nina Kjærgaard Reinert

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Søndergade 2 Kolding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søndergade 2 Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 9. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Søndergade 2 Kolding ApS  
Kløvervej 44, st. 30  
6000 Kolding

CVR-nr.: 37 21 93 71  
Stiftet: 11. november 2015  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
3. regnskabsår

### 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 285.889 mod 290.773 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 116.784 mod 275.583 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret model. Der blev i 2017 indhentet en ekstern mæglervurdering på anvendte multiple samt værdiansættelse af ejendommen.

Værdiansættelse af ejendommen er baseret på en afkastsats på 6,00%.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendommen pr. 31/12 2018 udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

For henvisning til forudsætninger for værdiansættelse af ejendommen samt følsomhed relateret til det anvendte afkastsatser henvises til noten vedrørende investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Søndergade 2 Kolding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, 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 indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **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. 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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>285.889</b>	<b>290.773</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	185.212
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>285.889</b>	<b>475.985</b>
Andre finansielle indtægter	0	554
2 Øvrige finansielle omkostninger	-137.193	-122.426
<b>Resultat før skat</b>	<b>148.696</b>	<b>354.113</b>
Skat af årets resultat	-31.912	-78.530
<b>Årets resultat</b>	<b>116.784</b>	<b>275.583</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	116.784	275.583
<b>Disponeret i alt</b>	<b>116.784</b>	<b>275.583</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>7.100.000</u>	<u>7.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.100.000</u>	<u>7.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.100.000</u></b>	<b><u>7.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.499	38.499
Andre tilgodehavender	<u>20.934</u>	<u>10.730</u>
Tilgodehavender i alt	<u>59.433</u>	<u>49.229</u>
Likvide beholdninger	<u>583.057</u>	<u>490.350</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>642.490</u></b>	<b><u>539.579</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.742.490</u></b>	<b><u>7.639.579</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2018	2017
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	2.374.235	2.257.451
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.424.235</u></b>	<b><u>2.307.451</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	645.000	635.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>645.000</u></b>	<b><u>635.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.356.075	4.443.942
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.356.075	4.443.942
6 Gældsforpligtelser	91.000	89.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.945	67.490
Selskabsskat	21.912	2.530
Anden gæld	150.323	94.166
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	317.180	253.186
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.673.255</u></b>	<b><u>4.697.128</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.742.490</u></b>	<b><u>7.639.579</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering	0	185.212
	<b>0</b>	<b>185.212</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	137.193	122.426
	<b>137.193</b>	<b>122.426</b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.347.384	4.232.596
Tilgang i årets løb	0	114.788
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>4.347.384</u></b>	<b><u>4.347.384</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	2.752.616	2.567.404
Årets regulering til dagsværdi	0	185.212
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>2.752.616</u></b>	<b><u>2.752.616</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.100.000</u></b>	<b><u>7.100.000</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.

Forudsætning:

	<u>Antal kvm:</u>	<u>Gennemsnitlig lejepris</u>
Beboelse	328	808
Erhverv	172	1.659
	<b><u>500</u></b>	<b><u>2.467</u></b>

Tomgang er indregnet gennemsnitligt baseret på 2,3%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode bygger på normale principper for værdiansættelse af investeringsejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af statistisk markedsrapport for tilsvarende ejendomme i Kolding. Der blev primo 2017 indhentet en ekstern mæglervurdering.

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

Retailjendom med beboelse i Kolding 6,00 %

Følsomhedsanalyse:

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

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Afkast%	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering	
7,00%	6.079.798	7.100.000	-1.020.202	
5,00%	8.511.717	7.100.000	1.411.717	
		<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	
		<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>	
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo		2.257.451	1.981.868	
Årets overførte overskud eller underskud		<u>116.784</u>	<u>275.583</u>	
		<b><u>2.374.235</u></b>	<b><u>2.257.451</u></b>	
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>91.000</u>	<u>4.241.000</u>	<u>4.447.075</u>	<u>4.532.942</u>
	<b><u>91.000</u></b>	<b><u>4.241.000</u></b>	<b><u>4.447.075</u></b>	<b><u>4.532.942</u></b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.447 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.100 t.kr.				