

Ejendomsselskabet Venusvej 6, Kolding A/S

Nytorv 5, 1, 6000 Kolding

Årsrapport for

1. oktober 2017 - 30. september 2018

CVR-nr. 37 31 76 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. december 2018.

Jan Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Venusvej 6, Kolding A/S.

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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12. november 2018

Direktion

Jan Jensen

Bestyrelse

Finn Søndergaard Nissen
formand

Henrik Skaarup Nielsen

Jan Jensen

Jesper Magnus Højlund

Kaj Aage Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Venusvej 6, Kolding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Venusvej 6, Kolding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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 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 12. november 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Venusvej 6, Kolding A/S
Nytorv 5, 1
6000 Kolding

CVR-nr.: 37 31 76 08
Stiftet: 18. december 2015
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
3. regnskabsår

Bestyrelse

Finn Søndergaard Nissen, formand
Henrik Skaarup Nielsen
Jan Jensen
Jesper Magnus Høilund
Kaj Aage Nielsen

Direktion

Jan Jensen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre ejendomme til videresalg eller udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er indregnet i årsrapporten som en investeringsejendom, der værdiansættes til markedsværdi baseret på ledelsens skøn over handelsværdien på balancedagen. Markedsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model, som er afhængig af en række faktorer, der normalt er forbundet med en vis form for usikkerhed, herunder lejeniveau, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger samt vurderet markedsbaseret afkastkrav for investeringsejendomme i det nuværende ejendomsmarked.

Det ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 30/9-2018 udtrykker salgsværdien af ejendommen i den nuværende markedssituation.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.273 t.kr. mod 962 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 688 t.kr. mod 424 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Venusvej 6, Kolding A/S 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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. 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	1.273.005	961.709
2 Øvrige finansielle omkostninger	-391.372	-418.297
Resultat før skat	881.633	543.412
Skat af årets resultat	-193.956	-119.546
Årets resultat	687.677	423.866
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	687.677	423.866
Disponeret i alt	687.677	423.866

Balance 30. september

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	19.201.535	19.201.535
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.201.535</u>	<u>19.201.535</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.201.535</u>	<u>19.201.535</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	432.529	442.137
	Udskidte skatteaktiver	0	13.834
	Periodeafgrænsningsposter	3.213	990
	Tilgodehavender i alt	<u>435.742</u>	<u>456.961</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>435.742</u>	<u>456.961</u>
	Aktiver i alt	<u>19.637.277</u>	<u>19.658.496</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
5	Overført resultat	1.091.573	403.896
	Egenkapital i alt	<u>5.091.573</u>	<u>4.403.896</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	140.830	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>140.830</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.253.612	10.762.998
	Gæld til pengeinstitutter	1.214.518	1.340.050
	Deposita	900.000	900.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.368.130</u>	<u>13.003.048</u>
6	Gældsforpligtelser	656.793	657.153
	Gæld til pengeinstitutter	844.060	1.034.747
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	346.023	332.187
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.831	15.544
	Selskabsskat	39.292	128.876
	Anden gæld	81.745	83.045
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.036.744</u>	<u>2.251.552</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.404.874</u>	<u>15.254.600</u>
	Passiver i alt	<u>19.637.277</u>	<u>19.658.496</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er indregnet i årsrapporten som en investeringsejendom, der værdiansættes til markedsværdi baseret på ledelsens skøn over handelsværdien på balancedagen. Markedsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model, som er afhængig af en række faktorer, der normalt er forbundet med en vis form for usikkerhed, herunder lejeniveau, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger samt vurderet markedsbaseret afkastkrav for investeringsejendomme i det nuværende ejendomsmarked.

Det ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 30/9-2018 udtrykker salgsværdien af ejendommen i den nuværende markedssituation.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	391.372	418.297
	<u>391.372</u>	<u>418.297</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2017	19.201.535	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>19.201.535</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>19.201.535</u>	<u>19.201.535</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>19.201.535</u>	<u>19.201.535</u>

Renteomkostninger indgår i kostprisen med	161.127	161.127
---	---------	---------

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 er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,5
------------------------------------	-----

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

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

i 1.000 kr.	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølj	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Kontorejendom Kolding	5,5%	21.883	19.201	2.682
Kontorejendom Kolding	7,5%	16.047	19.201	-3.154
			<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2017			<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
			4.000.000	4.000.000
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2017			403.896	-19.970
Årets overførte overskud eller underskud			<u>687.677</u>	<u>423.866</u>
			1.091.573	403.896
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	532.483	8.241.387	10.786.095	11.301.751
Gæld til pengeinstitutter	124.310	667.354	1.338.828	1.458.450
Deposita	0	0	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
	656.793	8.908.741	13.024.923	13.660.201

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.034 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 19.201 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.645 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant investeringsejendomme med bogført værdi pr. 30. september 2018 på 19.201 t.kr.