

## **Idyl 9A Kolding ApS**

**Østerbrogade 53  
6000 Kolding**

**CVR-nr. 38 76 40 20**

**Årsrapport for 2020/21**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. september 2021

---

Henrik Ahlers Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Idyl 9A Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. september 2021

### Direktion

Henrik Ahlers Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Idyl 9A Kolding ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Idyl 9A Kolding ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 27. september 2021

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Niels Jørgen Skjødt  
registreret revisor  
MNE-nr. mne1192

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Idyl 9A Kolding ApS  
Østerbrogade 53  
6000 Kolding

CVR-nr.: 38 76 40 20

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 1. juli 2017

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Kolding

### Direktion

Henrik Ahlers Andersen

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Haraldsvej 60  
8960 Randers SØ

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Kolding Åpark 8H  
6000 Kolding

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 550.894, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 328.540.

Regnskabsåret blev som forventet.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har modtaget et tilskud fra moderselskabet på kr. 500.000, hvorefter egenkapitalen er reetableret.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Idyl 9A Kolding ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter, ejendomsskat, ejendomsforsikring, vedligeholdelse af ejendommen mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



## Anvendt regnskabspraksis

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom med udlejning til erhverv. Ejendommen er beliggende i Kolding.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommen tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien herefter beregnes ud fra den beregnede nettohusleje og forventningen til investeringens afkast. Afkastsatsen fastlægges på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Markedsværdien er fastsat med baggrund i en afkastprocent på 4,8%.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-69.780</b>	<b>211.803</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-25.187</u>	<u>-136.274</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-94.967</b>	<b>75.529</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-516.000</u>	<u>-49.683</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-610.967</b>	<b>25.846</b>
Finansielle indtægter		0	29
Finansielle omkostninger	2	<u>-53.118</u>	<u>-48.023</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-664.085</b>	<b>-22.148</b>
Skat af årets resultat		<u>113.191</u>	<u>4.779</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-550.894</u></u></b>	<b><u><u>-17.369</u></u></b>
Overført resultat		<u>-550.894</u>	<u>-17.369</u>
		<b><u><u>-550.894</u></u></b>	<b><u><u>-17.369</u></u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		3.000.000	3.516.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.516.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.516.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.839	0
Tilgodehavende moms og afgifter		9.589	0
Periodeafgrænsningsposter		7.011	6.873
<b>Tilgodehavender</b>		<b>69.439</b>	<b>6.873</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.310</b>	<b>51.303</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>85.749</b>	<b>58.176</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.085.749</b>	<b>3.574.176</b>

## Balance 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-378.540	172.353
<b>Egenkapital</b>		<b>-328.540</b>	<b>222.353</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	82.264
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>82.264</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.105.692	1.197.912
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.698.843	1.698.843
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.804.535</b>	<b>2.896.755</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	87.628	87.585
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		492.126	162.676
Anden gæld		15.000	107.543
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>609.754</b>	<b>372.804</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.414.289</b>	<b>3.269.559</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.085.749</b>	<b>3.574.176</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2020/21	2019/20		
	kr.	kr.		
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Lønninger	22.500	131.364		
Andre omkostninger til social sikring	814	4.910		
Andre personaleomkostninger	1.873	0		
	<u><b>25.187</b></u>	<u><b>136.274</b></u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	43.795	38.078		
Andre finansielle omkostninger	9.323	9.945		
	<u><b>53.118</b></u>	<u><b>48.023</b></u>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2020	30. juni 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.285.497	1.193.320	87.628	764.118
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.698.843	1.698.843	0	0
	<u><b>2.984.340</b></u>	<u><b>2.892.163</b></u>	<u><b>87.628</b></u>	<u><b>764.118</b></u>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme, indregnet under materielle anlægsaktiver, udgør pr. 30. juni 2021 kr. 3.322.113 før dagsværdireguleringer.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.193.320, er der givet pant i grunde og bygninger (investeringsejendomme), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør kr. 3.000.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Henrik Ahlers Andersen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-690465623702 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2021 kl.: 15:10:17  
Underskrevet med NemID

## Niels Jørgen Skjødt Møller

---

Som Revisor  
RID: 65892496 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2021 kl.: 15:15:11  
Underskrevet med NemID

## Henrik Ahlers Andersen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-690465623702 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2021 kl.: 15:17:20  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: dac3c7cekjM243374573