

# Koldingegnens Boligudlejning ApS

Centervej 2, D

6000 Kolding

CVR-nr. 39249596

## Årsrapport for 2019

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. april 2020

---

Peter Krogh  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Koldingegnens Boligudlejning 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. april 2020

## Koldingegnens Boligudlejning ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Koldingegnens Boligudlejning ApS Centervej 2, D 6000 Kolding
E-mail	pk@defrie.dk
CVR-nr.	39249596
Stiftelsesdato	7. januar 2018
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Revisor</b>	Digitalium IvS Centervej 2A 6000 Kolding
Telefon	20615438
E-mail	cso@digitalium.dk
Hjemmeside	www.digitalium.dk
CVR-nr.	38667696

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed af primært private lejligheder. Dette sker ved erhvervelse af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 5.914, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 3.145.943, og en egenkapital på kr. 157.472.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold siden regnskabsperiodens afslutning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Koldingegnens Boligudlejning ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

### Brugstid

Bygninger

20-50 år

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende

## **Anvendt regnskabspraksis**

regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

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

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>194.776</b>	<b>24.575</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Afskrivninger		-82.202	-51.098
<b>Driftsresultat</b>		<b>112.574</b>	<b>-26.523</b>
Finansielle omkostninger	2	-81.057	-21.918
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.517</b>	<b>-48.441</b>
Skat af årets resultat		-25.603	0
<b>Årets resultat</b>		<b>5.914</b>	<b>-48.441</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.914	-48.441
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.914</b>	<b>-48.441</b>

Koldingegnens Boligudlejning ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.075.980	3.161.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.075.980</b>	<b>3.161.800</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		60.564	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>60.564</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.136.544</b>	<b>3.161.800</b>
Andre tilgodehavender		9.399	-30.400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.399</b>	<b>-30.400</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.399</b>	<b>-30.400</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.145.943</b>	<b>3.131.400</b>

Koldingegnens Boligudlejning ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat	3	-42.528	-48.441
<b>Egenkapital</b>		<b>157.472</b>	<b>151.559</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.127.070	2.181.044
Gæld til banker		362.933	325.347
Deposita		73.450	73.450
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.563.453</b>	<b>2.579.841</b>
Gæld til kapitalinteressere		400.000	400.000
Selskabsskat		25.018	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>425.018</b>	<b>400.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.988.471</b>	<b>2.979.841</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.145.943</b>	<b>3.131.400</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2019	2018	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	23.033	0	
Andre finansielle omkostninger	<u>58.024</u>	<u>21.918</u>	
	<b><u>81.057</u></b>	<b><u>21.918</u></b>	
<b>3. Overført resultat</b>			
Årets tilgang	<u>-42.528</u>	<u>-48.441</u>	
Saldo ultimo	<b><u>-42.528</u></b>	<b><u>-48.441</u></b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.127.070		
Gæld til banker		<u>362.933</u>	
	<b><u>2.127.070</u></b>	<b><u>362.933</u></b>	

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.127 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.076.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.076.