

**Kolding Bolig Invest ApS**  
**Olgas Alle 4, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 40 00 71 56**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

---

Tino Steffen Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Kolding Bolig Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Der træffes på generalforsamlingen den 26. juni 2024 beslutning om, at årsregnskabet for 2024 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26. juni 2024

**Direktion**

Tino Steffen Jørgensen  
adm. dir.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Kolding Bolig Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kolding Bolig Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 26. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig  
statsautoriseret revisor  
mne36186

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kolding Bolig Invest ApS Olgas Alle 4 6000 Kolding  CVR-nr.: 40 00 71 56 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Tino Steffen Jørgensen, adm. dir.
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	TJ Holding 1983 ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 434.237 kr. mod 508.423 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 99.937 kr. mod 1.699.542 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter og det markedsbestemte afkastkrav fastsætter dagsværdien af ejendommene beliggende i Kolding.

Værdierne af boligejendommene er beregnet ud fra et afkastkrav på 5,5%. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Til illustration af følsomheden på investeringsejendommens værdiansættelse henvises til noten for investeringsejendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>434.237</b>	<b>508.423</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	386.892	2.853.237
1 Personaleomkostninger	-276.291	-1.090.583
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-39.991	-39.991
<b>Driftsresultat</b>	<b>504.847</b>	<b>2.231.086</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.235	0
Andre finansielle indtægter	448	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-390.120	-192.785
<b>Resultat før skat</b>	<b>125.410</b>	<b>2.038.301</b>
Skat af årets resultat	-25.473	-338.759
<b>Årets resultat</b>	<b>99.937</b>	<b>1.699.542</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	99.937	1.699.542
<b>Disponeret i alt</b>	<b>99.937</b>	<b>1.699.542</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.446	61.437
4	Investeringsejendomme	<u>10.744.643</u>	<u>12.407.751</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.766.089</u>	<u>12.469.188</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.766.089</u></b>	<b><u>12.469.188</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.956	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	316.137	93.296
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	22.780	0
	Andre tilgodehavender	<u>19.180</u>	<u>38.578</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>386.053</u>	<u>131.874</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>904</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>386.053</u></b>	<b><u>132.778</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.152.142</u></b>	<b><u>12.601.966</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>2.820.169</u>	<u>2.720.232</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.870.169</u></b>	<b><u>2.770.232</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>287.925</u>	<u>239.672</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>287.925</u></b>	<b><u>239.672</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.580.173	4.663.942
	Deposita	<u>121.842</u>	<u>100.917</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.702.015</u>	<u>4.764.859</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	91.501	106.806
	Gæld til pengeinstitutter	1.345.288	2.576.470
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	44.576
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.488.432	1.222.313
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	355.284	830.997
	Anden gæld	<u>1.528</u>	<u>46.041</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.292.033</u>	<u>4.827.203</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.994.048</u></b>	<b><u>9.592.062</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.152.142</u></b>	<b><u>12.601.966</u></b>
6	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-979.310	-929.310
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.699.542	1.699.542
Koncerntilskud	0	2.000.000	2.000.000
Egenkapital 1. januar 2023	<u>50.000</u>	<u>2.720.232</u>	<u>2.770.232</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	99.937	99.937
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>2.820.169</b></u>	<u><b>2.870.169</b></u>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	261.140	1.048.040
Pensioner	5.078	16.187
Andre omkostninger til social sikring	10.073	26.356
	<u>276.291</u>	<u>1.090.583</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	48.119	0
Andre finansielle omkostninger	342.001	192.785
	<u>390.120</u>	<u>192.785</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>190.053</u>	<u>190.053</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>190.053</u>	<u>190.053</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-128.616	-88.625
Årets afskrivninger	-39.991	-39.991
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<u>-168.607</u>	<u>-128.616</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>21.446</u>	<u>61.437</u>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	9.554.514	7.556.423
Tilgang i årets løb	0	1.998.091
Afgang i årets løb	<u>-2.050.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>7.504.514</u></b>	<b><u>9.554.514</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	2.853.237	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>386.892</u>	<u>2.853.237</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>3.240.129</u></b>	<b><u>2.853.237</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>10.744.643</u></b>	<b><u>12.407.751</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 7 boligejendomme beliggende i Kolding. Boligejendomme er værdiansat med et afkastkrav på 5,5% - 9,75%.

Selskabet har i regnskabsåret solgt en boligejendom med en gevinst på 6 t.kr. i forhold til den opgjorte dagsværdi pr. 31. december 2022.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 10.745 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.857 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.384 t.kr.

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.671.674	91.501	4.580.173	4.183.494
Deposita	121.842	0	121.842	0
	<u>4.793.516</u>	<u>91.501</u>	<u>4.702.015</u>	<u>4.183.494</u>

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>10.744.643</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>386.892</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.672 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.945 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kolding Bolig Invest 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 lejeindtægter, omkostninger vedr. investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 investeringsejendomme".

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kolding Bolig Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.