
HOLDINGSELSKABET KOLDING HUSET ApS

CVR-nr.: 25147561

Søndergade 27A
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

12/07/2025

Kresten Juhl Finnemann Viuff
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HOLDINGSELSKABET KOLDING HUSET ApS
Søndergade 27A
6000 Kolding

e-mailadresse: kolding-huset@kolding-huset.dk

CVR-nr.: 25147561
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Bankforbindelse Ringkjøbing Landbobank
Storegade 6-10
6880 Tarm
DK Danmark

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten inkl. ledelsesberetningen for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for HOLDINGSELSKABET KOLDING HUSET ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kolding, den 30/06/2025

Direktion

Kresten Juhl Finnemann Viuff

Ledelsesberetning

Generelt:

Selskabets formål består i som moderselskab at besidde anparter og kapitalandele i andre selskaber og fungere som administrationsselskab for de tilknyttede og associerede virksomheder samt dermed beslægtet virksomhed og ejendomsinvestering.

Udviklingen i regnskabsåret 2024:

Årets resultat udgør kr. 1.738.727, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 40.313.199 og en egenkapital på kr. 20.314.043.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 31.12.2024.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2025:

Selskabet forventer positiv indtjening i næste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Driftsmidler	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-973.654	-766.742
Andre personaleomkostninger		0	-9.380
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-35.000	0
Resultat af ordinær primær drift		-1.008.654	-776.122
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser		109.962	2.262.651
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.000.000	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-81.817	-68.760
Andre finansielle omkostninger		-1.180.764	-800.620
Ordinært resultat før skat		2.838.727	617.149
Skat af årets resultat	1	-1.100.000	355.400
Årets resultat		1.738.727	972.549
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		109.962	2.262.651
Overført resultat		1.628.765	-1.290.102
I alt		1.738.727	972.549

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		17.668.684	12.668.684
Investeringsejendomme		3.882.000	3.882.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		140.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	21.690.684	16.550.684
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.952.356	15.828.241
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.027.485	1.041.638
Andre værdipapirer og kapitalandele		220.000	220.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	17.199.841	17.089.879
Anlægsaktiver i alt		38.890.525	33.640.563
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		123.306	123.306
Udskudte skatteaktiver		1.299.368	2.399.368
Andre tilgodehavender		0	862.299
Tilgodehavender i alt		1.422.674	3.384.973
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		1.422.674	3.384.973
AKTIVER I ALT		40.313.199	37.025.536

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.476.713	15.366.751
Overført resultat		4.587.330	2.958.565
Egenkapital i alt		20.314.043	18.575.316
Gæld til banker		10.000.000	10.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	10.000.000	10.000.000
Gæld til banker		7.183.598	5.000.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser		203.128	215.854
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.028.598	2.180.042
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		20.184	20.068
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		563.648	1.034.188
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.999.156	8.450.220
Gældsforpligtelser i alt		19.999.156	18.450.220
PASSIVER I ALT		40.313.199	37.025.536

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	250.000	15.366.751	2.958.565	18.575.316
Årets resultat	0	109.962	1.628.765	1.738.727
Egenkapital, ultimo	250.000	15.476.713	4.587.330	20.314.043

Noter

1. Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	1.100.000	-355.400
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>1.100.000</u>	<u>-355.400</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Investeringss- bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Driftsmidler kr.
Kostpris primo	12.668.684	3.882.000	0
Tilgang	0	0	175.000
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	12.668.684	3.882.000	175.000
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	5.000.000	0	0
Opskrivninger ultimo	5.000.000	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	-35.000
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	-35.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.668.684	3.882.000	140.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Jord
Dagsværdi 31. december 2024	3.882.000

Selskabets investeringsejendomme består af grundstykke til projektudvikling i Koldingområdet. Ejendommenes dagsværdi vurderes på baggrund af individuelt vurdering af markedsprisen.

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapital- interesser
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	125.000	1.378.128	220.000
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	125.000	1.378.128	220.000
Nettoopskrivninger primo	15.703.241	-336.490	0
Andel i årets resultat jf. note	124.115	-14.153	0
Udloddet udbytte	0	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	15.827.356	-350.643	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.952.356	1.027.485	220.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt primo
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banklån	10.000.000	0	10.000.000	10.000.000
	10.000.000	0	10.000.000	10.000.000

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet ejerpantebrev på nom. 16.612 tkr. i ejendommen Houens Odde 1, Kolding. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen udgør 17.669 t.kr. pr. 31. december 2024

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	0