

HOLDINGSELSKABET KOLDING HUSET APS

CENTERVEJ 2A, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juli 2023

Kresten Juhl Finnemann Viuff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Holdingselskabet Kolding Huset ApS		
	Centervej 2A		
	6000 Kolding		
	CVR-nr.:	25 14 75 61	
	Stiftet:	19. januar 2000	
Direktion	Kommune:	Kolding	
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december	
Direktion	Kresten Juhl Finnemann Viuff		
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab		
	Kolding Åpark 8A, 7. sal		
	6000 Kolding		
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank		
	Torvet 1		
	6950 Ringkøbing		

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Holdingselskabet Kolding Huset 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. juli 2023

Direktion:

Kresten Juhl Finnemann Viuff

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Holdingselskabet Kolding Huset ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holdingselskabet Kolding Huset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Kolding, den 14. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35808

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i som moderselskab at besidde anpartar og kapitalandele i andre selskaber og fungere som administrationselskab for de tilknyttede og associerede virksomheder samt dermed beslægtet virksomhed og ejendomsinvestering.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOTAB.....		-263.862	-55
Af- og nedskrivninger.....		-30.780	-1.162
Andre driftsomkostninger.....		-28.898	-240
DRIFTSRESULTAT.....		-323.540	-1.457
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	1	2.966.610	-822
Andre finansielle indtægter.....		4.925	134
Andre finansielle omkostninger.....	2	-524.492	-618
RESULTAT FØR SKAT.....		2.123.503	-2.763
Skat af årets resultat.....	3	663.968	-7
ÅRETS RESULTAT.....		2.787.471	-2.770
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	2.692
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.966.610	-822
Overført resultat.....		-179.139	-4.640
I ALT.....		2.787.471	-2.770

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		12.668.684	12.699
Investeringsjendomme.....		3.882.000	3.882
Materielle anlægsaktiver.....	4	16.550.684	16.581
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		13.618.330	10.581
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		988.898	1.039
Kapitalinteresser.....		220.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	14.827.228	11.620
ANLÆGSAKTIVER.....		31.377.912	28.201
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	8
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		108.306	100
Udskudte skatteaktiver.....		2.043.968	1.380
Andre tilgodehavender.....		390.000	0
Tilgodehavender.....		2.542.274	1.488
Likvide beholdninger.....		0	35
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.542.274	1.523
AKTIVER.....		33.920.186	29.724

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		250.000	250
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		13.104.100	10.137
Overført resultat.....		4.248.667	4.428
EGENKAPITAL.....		17.602.767	14.815
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	6.955
Banklån.....		10.000.000	4.534
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.000.000	11.489
Prioritetsgæld.....		0	400
Gæld til pengeinstitutter.....		2.806.609	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		211.128	115
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.326.740	1.373
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		14.556	15
Anden gæld.....		1.958.386	1.517
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.317.419	3.420
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.317.419	14.909
PASSIVER.....		33.920.186	29.724
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	250.000	10.137.490	4.427.806	14.815.296
Forslag til resultatdisponering.....		2.966.610	-179.139	2.787.471
Egenkapital 31. december 2022.....	250.000	13.104.100	4.248.667	17.602.767

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			1
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	3.036.975	-682	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-70.365	-140	
	2.966.610	-822	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	66.134	48	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	458.358	570	
	524.492	618	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-663.968	7	
	-663.968	7	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....	12.853.364	3.082.500	
Kostpris 31. december 2022.....	12.853.364	3.082.500	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	0	799.500	
Opskrivninger 31. december 2022.....	0	799.500	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	153.900	0	
Årets afskrivninger	30.780	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	184.680	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	12.668.684	3.882.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Jord	
Dagsværdi 31. december 2022.....		3.882.000	
Selskabets investeringsejendomme består af grundstykke til projektudvikling i Koldingområdet. Ejendommenes dagsværdi vurderes på baggrund af individuelt vurdering af markedsprisen.			

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i dattervirksom- heder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2022.....	125.000	1.358.128	0
Tilgang.....	0	20.000	220.000
Kostpris 31. december 2022.....	125.000	1.378.128	220.000
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	10.456.355	-318.865	0
Årets værdireguleringer	3.036.975	-70.365	0
Værdireguleringer 31. december 2022.....	13.493.330	-389.230	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..	13.618.330	988.898	220.000

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	7.355.143
Banklån.....	10.000.000	0	10.000.000	4.534.461
	10.000.000	0	10.000.000	11.889.604

Eventualposter mv.

7

Eventualaktiver

Ikke indregnet udskudt skat vedr. underskud til fremførsel udgør 495 t.kr.

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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

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 12.669 t.kr. pr. 31. december 2022.

2022 2021

Medarbejderforhold

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 1

Eneste ansat er selskabets direktør der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Holdingselskabet Kolding Huset ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedr. udlejning af ejendomme og indtægt vedr. konsulentassistance.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til ejendommens drift.

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.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Udbytte fra dattervirksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 %

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.

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investerings ejendommene, 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 ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets 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 anskaffelsesværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.