

K/S KOLDING RETAIL

c/o Holmsberg Administration ApS, Klosterplads 2, 1., 5700 Svendborg
CVR-nr. 28 66 31 53

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 1. april 2025

Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S KOLDING RETAIL c/o Holmsberg Administration ApS Klosterplads 2, 1. 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 28 66 31 53 Stiftet: 6. juli 2006 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Steindorff Nickelsen, formand Bent Skovsen Henrik Frølund Kristensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S KOLDING RETAIL.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. april 2025

Bestyrelse:

Jan Steindorff Nickelsen
Formand

Bent Skovsen

Henrik Frølund Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S KOLDING RETAIL

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S KOLDING RETAIL for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Odense, den 1. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje matrikel nr. 45g Kolding Markjorder, beliggende Skovvangen 45 og 59, 6000 Kolding med et samlet areal på 3.451 m². Ejendommen beliggende Skovvangen 59B og en del af matrikel nr. 45g Kolding Markjorder er solgt i 2022.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 6.034 tkr. mod et overskud på 2.469 tkr. i 2023.

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	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		3.631.658	3.625.528
Andre driftsindtægter		368.655	0
Eksterne omkostninger		-141.193	-155.604
Bruttoresultat		3.859.120	3.469.924
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.454.472	329.575
Driftsresultat		7.313.592	3.799.499
Andre finansielle indtægter		2.888	838
Andre finansielle omkostninger		-1.282.711	-1.331.488
Årets resultat		6.033.769	2.468.849
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.033.769	2.468.849
I alt		6.033.769	2.468.849

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		54.544.042	51.089.570
Materielle anlægsaktiver	1	54.544.042	51.089.570
Anlægsaktiver		54.544.042	51.089.570
<hr/>			
Andre tilgodehavender		0	69.494
Tilgodehavender		0	69.494
Likvider		1.040.956	1.506.373
Omsætningsaktiver		1.040.956	1.575.867
<hr/>			
Aktiver		55.584.998	52.665.437

Passiver

Kommanditistindbetalinger		6.701.995	6.701.995
Overført overskud eller underskud		17.719.987	13.186.218
Egenkapital		24.421.982	19.888.213
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		28.554.970	29.823.299
Deposita		407.550	407.550
Langfristede gældsforpligtelser	2	28.962.520	30.230.849
Gæld til realkreditinstitutter		1.273.631	1.234.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.717	57.474
Anden gæld		876.148	1.254.001
Kortfristede gældsforpligtelser		2.200.496	2.546.375
Gældsforpligtelser		31.163.016	32.777.224
<hr/>			
Passiver		55.584.998	52.665.437

Eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Medarbejderforhold	5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommandi- tist- indbetalinger	Overført overskud eller underskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	6.701.995	13.186.218	19.888.213
Forslag til resultatdisponering		6.033.769	6.033.769
Transaktioner med ejere			
Udlodning		-1.500.000	-1.500.000
Egenkapital 31. december 2024	6.701.995	17.719.987	24.421.982

Selskabskapitalen andrager pr. 31 december 2024 24.421.982 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	52.946.823
Kostpris 31. december 2024	52.946.823
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-1.857.253
Årets værdireguleringer	3.454.472
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	1.597.219
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	54.544.042

Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	54.511.042
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	3.454.472

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 7,00 % for selskabets ejendomme beliggende i Kolding (2023: 7,25 %). Grundlejen følger nettoprisindekset, og er fastsat med en forudsætning om at ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommenes driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, lejemålenes løbetid for lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 54.544.042 kr. er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024, fastsat ud fra en forudsætning om, at der vil være rimelig tid til markedsføring og forhandling. Der er tale om et regnskabsmæssigt skøn og den faktiske salgspris kan afvige fra den fastsatte dagsværdi og afvigelsen kan være betydelig. Hvis afkastkravet steg 0,5 % vil dagsværdien samlet falde med 3.652 tkr. (6,69 %). Hvis afkastkravet faldt med 0,5 % vil dagsværdien samlet stige med 4.214 tkr. (7,72 %).

2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	29.828.601	1.273.631	22.876.471	31.058.199
Depositata	407.550	0	0	407.550
	30.236.151	1.273.631	22.876.471	31.465.749

Noter

3 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebreve nom. 32.500 tkr. i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi pr. 31. december 2024 54.544 tkr. Herudover er der som sikkerhed for gæld til ejerforeningen afgivet sikkerhed på 41 tkr., som er sikret i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi pr. 31. december 2024 54.544 tkr.

	2024	2023
--	------	------

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	3	3
--	---	---

Selskabets direktion modtager ikke vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S KOLDING RETAIL for 2024 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen efter ÅRL § 38.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmetode eller ved anvendelse af en ekstern vurdering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

Fortjeneste eller tab ved salg opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skyldig og udskudt skat i balancen.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.