

---

# KOLDING EJENDOMSUDLEJNING ApS

**CVR-nr.: 30500415**

Centervej 2A  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/06/2024**

---

**Kresten Juhl Finnemann Viuff**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** KOLDING EJENDOMSUDLEJNING ApS  
Centervej 2A  
6000 Kolding  
e-mailadresse: kolding-huset@kolding-huset.dk  
CVR-nr.: 30500415  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten inkl, ledelsesberetningen for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for KOLDING EJENDOMSUDLEJNING 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 28/06/2024

### **Direktion**

Kresten Juhl Finnemann Viuff

# Ledelsesberetning

**Generelt:**

Selskabets formål er besiddelse af anparter og kapitalandele i tilknyttede- og associerede selskaber samt at fungere som administrationsselskab herfor samt dermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i regnskabsåret 2023:**

Årets resultat udgør kr. 2.209.911, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 32.614.184 og en egenkapital på kr. 27.684.095.

**Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 31.12.2023.

**Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024:**

Selskabet forventer positiv indtjening i næste regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedr. udlejning af ejendomme.

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

### 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 virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. 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

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 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.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne 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.

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

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-34.855</b>	<b>1.026.204</b>
Personaleomkostninger		0	-2.096
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-2.500
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-34.855</b>	<b>1.021.608</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.207.625	2.586.893
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		257.941	233.156
Øvrige finansielle omkostninger		-221.208	-666.438
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.209.503</b>	<b>3.175.219</b>
Skat af årets resultat	1	408	-138.244
<b>Årets resultat</b>		<b>2.209.911</b>	<b>3.036.975</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.207.625	2.586.893
Overført resultat		2.286	450.082
<b>I alt</b>		<b>2.209.911</b>	<b>3.036.975</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		10.000.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.345.652	8.138.027
Kapitalandele i associerede virksomheder		80.000	80.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>10.425.652</b>	<b>8.218.027</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.425.652</b>	<b>18.218.027</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.886.740	6.068.270
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		260.000	60.000
Andre tilgodehavender		12.000	12.000
Periodeafgrænsningsposter		29.792	29.792
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>12.188.532</b>	<b>6.170.062</b>
Likvide beholdninger		0	606.708
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.188.532</b>	<b>6.776.770</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>32.614.184</b>	<b>24.994.797</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.295.653	8.088.028
Overført resultat		5.407.588	5.405.302
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>15.828.241</b>	<b>13.618.330</b>
Hensættelse til udskudt skat		955.835	956.243
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>955.835</b>	<b>956.243</b>
Gæld til banker		3.450.000	3.650.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.066.495	6.266.495
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>14.516.495</b>	<b>9.916.495</b>
Gæld til banker		1.007.233	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		168.634	165.983
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		38.846	0
Deposita		98.900	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.313.613</b>	<b>503.729</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.830.108</b>	<b>10.420.224</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>32.614.184</b>	<b>24.994.797</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	8.088.028	5.405.302	13.618.330
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.207.625	2.286	2.209.911
Egenkapital, ultimo	125.000	10.295.653	5.407.588	15.828.241

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	-408	138.244
	<u>-408</u>	<u>138.244</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	10.000.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>10.000.000</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>10.000.000</u></b>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	50.000	80.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>80.000</b>
Nettoopskrivninger primo	8.088.027	0
Andel i årets resultat jf. note	2.207.625	0
Udloddet udbytte	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>10.553.592</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.345.652</b>	<b>80.000</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Børsterigrunden ApS	100%	10.345.652	2.207.625

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt primo kr.
Gældsbreve	0	0	0	0
Banklån	3.650.000	200.000	2.650.000	3.850.000
Anden gæld	6.266.495	0	6.266.495	6.266.495
	<b>9.916.495</b>	<b>200.000</b>	<b>8.916.495</b>	<b>10.116.495</b>

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftale med en årlig leasingydelse på 63 t.kr. Leasingkontrakterne har en gennemsnitlige restløbetid på 10 måneder med en samlet restleasingydelse på 49 t.kr.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Kolding Huset ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedet ejerpantebrev på nom. 7.357 tkr. i ejendommen Søndergade 27A, Kolding. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen udgør 10.000 t.kr. pr. 31. december 2023

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**

0