
KOLDING EJENDOMSUDLEJNING ApS

CVR-nr.: 30500415

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

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KOLDING EJENDOMSUDLEJNING ApS
Søndergade 27A
6000 Kolding
e-mailadresse: kolding-huset@kolding-huset.dk
CVR-nr.: 30500415
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 30/06/2025

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 2024:

Årets resultat udgør kr. 124.115, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 32.494.451 og en egenkapital på kr. 15.952.356.

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.

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 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		529.111	-34.855
Resultat af ordinær primær drift		529.111	-34.855
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-527.697	2.207.625
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		470.851	257.941
Øvrige finansielle omkostninger		-348.150	-221.208
Ordinært resultat før skat		124.115	2.209.503
Skat af årets resultat	1	0	408
Årets resultat		124.115	2.209.911
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-527.697	2.207.625
Overført resultat		651.812	2.286
I alt		124.115	2.209.911

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		10.132.070	10.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	10.132.070	10.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.817.955	10.345.652
Kapitalandele i associerede virksomheder		80.000	80.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	9.897.955	10.425.652
Anlægsaktiver i alt		20.030.025	20.425.652
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.162.634	11.886.740
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		260.000	260.000
Andre tilgodehavender		12.000	12.000
Periodeafgrænsningsposter		29.792	29.792
Tilgodehavender i alt		12.464.426	12.188.532
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		12.464.426	12.188.532
AKTIVER I ALT		32.494.451	32.614.184

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.767.956	10.295.653
Overført resultat		6.059.400	5.407.588
Egenkapital i alt		15.952.356	15.828.241
Hensættelse til udskudt skat		955.835	955.835
Hensatte forpligtelser i alt		955.835	955.835
Gæld til banker		3.250.000	3.450.000
Kreditinstitutter i øvrigt		132.776	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.800.000	4.800.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.101.425	6.266.495
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	14.284.201	14.516.495
Gæld til banker		1.055.635	1.007.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser		145.394	168.634
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		39.030	38.846
Deposita		62.000	98.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.302.059	1.313.613
Gældsforpligtelser i alt		15.586.260	15.830.108
PASSIVER I ALT		32.494.451	32.614.184

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	125.000	10.295.653	5.407.588	15.828.241
Årets resultat	0	-527.697	651.812	124.115
Egenkapital, ultimo	125.000	9.767.956	6.059.400	15.952.356

Noter

1. Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-408
	<u>0</u>	<u>-408</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	10.000.000
Tilgang	132.070
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>10.132.070</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.132.070</u>

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
Kostpris ultimo	50.000	80.000
Nettoopskrivninger primo	10.345.652	0
Andel i årets resultat jf. note	-527.697	0
Udloddet udbytte	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	9.777.955	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.817.955	80.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Provenshaven ApS	100%	9.817.954	-527.697

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	3.450.000	200.000	2.250.000	3.450.000
Anden gæld	11.034.776	0	11.034.776	11.066.495
	14.484.201	200.000	13.284.776	14.516.495

5. Oplysning om eventualforpligtelser

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 Grundejernes Investeringsforening er der udstedet ejerpantebrev på nom. 133 tkr. i ejendommen Søndergade 27A, Kolding. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen udgør 10.130 t.kr. pr. 31. december 2024

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 10.130 t.kr. pr. 31. december 2024

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	0