Deloitte.

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

K/S Kolding, Gladsaxe

c/o Salling
Ejendomsadministration A/S
Søren Frichs vej 38 A, 1. Sal
8230 Åbyhøj
CVR-nr. 27504329

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.04.2017

Dirigent

Salling Ejendomsadministration A/S
Søren Frichs Vej 38A, 1.
8230 Åbyhøj
Tlf.: 70230078

Navn: Jeannette Braver

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Kolding, Gladsaxe
c/o Salling Ejendomsadministration A/S Søren Frichs vej 38 A, 1. Sal
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 27504329
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Jens Henrik Riis Andersen, Formand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Kolding, Gladsaxe.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.04.2017

Bestyrelse

Jens Henrik Riis Andersen
Formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Kolding, Gladsaxe

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Kolding, Gladsaxe for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 07.04.2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udvikling og udlejning af erhvervsejendommene beliggende Rosenkæret 43, 2860 Søborg og Egtved Alle 3D, 6000 Kolding.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har realiseret et underskud på 445 t.kr. efter værdireguleringer. Underskuddet fremkommer som følge af værdireguleringer der er afledt af salg af og påtænkt salg af selskabets ejendom.

Årets værdiregulering af selskabets ejendom er negativ med 1.341 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør selskabets kapital 10.653 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen
Selskabet har efter balancedagen indfriet realkredit gæld vedrørende frasolgt ejendom, som følge deraf frafalder sikkerhedsstillelsen på 8.449 t.kr. ligeledes. Foruden indfrielsen er der ikke fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		**2.270.753**	**1.215.177**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.341.050)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	718.622
Driftsresultat		**929.703**	**1.933.799**
Andre finansielle indtægter		0	13.984
Andre finansielle omkostninger	1	(1.374.288)	(1.405.803)
Årets resultat		**(444.585)**	**541.980**
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		(2.444.585)	541.980
		(444.585)	**541.980**

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		25.850.000	39.380.050
Materielle anlægsaktiver	2	**25.850.000**	**39.380.050**
Anlægsaktiver		**25.850.000**	**39.380.050**
Andre tilgodehavender		39.153	0
Tilgodehavender		**39.153**	**0**
Likvide beholdninger		**12.077.082**	**1.535.943**
Omsætningsaktiver		**12.116.235**	**1.535.943**
Aktiver		**37.966.235**	**40.915.993**

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		2.400.000	2.400.000
Overført overskud eller underskud		8.252.737	10.504.671
Egenkapital		**10.652.737**	**12.904.671**
Gæld til realkreditinstitutter		17.037.000	25.544.530
Langfristede gældsforpligtelser	3	**17.037.000**	**25.544.530**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	8.449.000	0
Bankgæld		0	82.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.614	1.484
Gæld til tilknyttede virksomheder		137.385	135.351
Anden gæld	4	1.631.499	2.247.532
Kortfristede gældsforpligtelser		**10.276.498**	**2.466.792**
Gældsforpligtelser		**27.313.498**	**28.011.322**
Passiver		**37.966.235**	**40.915.993**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra-ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.400.000	10.504.671	0	12.904.671
Udbetalt ordinært udbytte	0	(750.000)	0	(750.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	942.651	0	942.651
Årets resultat	0	(2.444.585)	2.000.000	(444.585)
Egenkapital ultimo	**2.400.000**	**8.252.737**	**0**	**10.652.737**

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.284	5.240
Øvrige finansielle omkostninger	1.369.004	1.400.563
	1.374.288	**1.405.803**

	Investeringsejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	34.176.817
Afgange	(14.072.503)
Kostpris ultimo	**20.104.314**
Dagsværdireguleringer primo	5.203.233
Årets dagsværdireguleringer	(1.130.050)
Tilbageførsel ved afgange	1.672.503
Dagsværdireguleringer ultimo	**5.745.686**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**25.850.000**

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,94% pr. 31.12.16, mod 6,73% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdi med 2,0 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m^2 for ejendommen det kommende år, udgør 1.210 kr. mod 1.200 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 1.533 m^2. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2022.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	8.449.000	17.037.000	17.037.000
	8.449.000	**17.037.000**	**17.037.000**

	2016 kr.	2015 kr.
4. Anden gæld		
Moms og afgifter	407.121	261.604
Afledte finansielle instrumenter	1.036.602	1.979.253
Andre skyldige omkostninger	187.776	6.675
	1.631.499	**2.247.532**

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets mellemværende med realkreditinstitut samt pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste pantebreve på i alt 30.186 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 25.850 t.kr.

Af de samlede pantebrevene udgør 8.449 t.kr. pant i en frasolgt ejendom hvor gælden optaget i den solgte ejendom er ikke indfriet pr. balancedagen.

I forbindelse med salget og til sikkerhed for handlen har selskabets på deponeringskonto 11.750 t.kr. i indestående, indeståendet er som følge af handlens karakter også til sikkerhed for indfrielse af gælden optaget i den solgte ejendom.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakt, herunder kontraktens løbende betalinger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis
Gæld tilknyttet investeringsejendomme
Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Afledte finansielle instrumenter vedrørende gæld tilknyttet investeringsejendomme
Værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnes direkte på egenkapitalen. Tidligere blev værdiregulering af renteswaps der var indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnet i resultatopgørelsen.

Effekt af praksisændringer
Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en formindskelse af årets resultat før skat på 981 t.kr. Balancesummen forøges med 38 t.kr., mens egenkapitalen falder med 38 t.kr. Ud over de nævnte forhold er årsregnskabsloven aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt øvrige finansielle indtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.