Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Telefon 75 53 00 00
Telefax 75 53 00 38
www.deloitte.dk

Koldinggruppen ApS

CVR-nr. 12393644

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.07.2014

Dirigent

Navn: Morten Hansen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Koldinggruppen ApS
Haderslevvej 40
6000 Kolding

CVR-nr.: 12393644
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Morten Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Koldinggruppen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 02.07.2014

Direktion

Morten Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Koldinggruppen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Koldinggruppen ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet forudsætter ledelsen, at selskabet kan betale sine forpligtigelser, efterhånden som de forfalder indtil udgangen af 2014, herunder at selskabets ejendom snarest afhændes med frigørelsen af overskydende likviditet til følge. Der foreligger på nuværende tidspunkt intet tilsagn om udvidelse af selskabets kreditfaciliteter eller om et forestående salg af selskabets ejendom. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har et tilgodehavende hos tilknyttede selskaber på 765 t.kr. Der hersker usikkerhed om værdiansættelsen af tilgodehavendet. Da vi ikke har opnået revisionsbevis for værdiansættelsen heraf, tager vi forbehold herfor.

Der er ikke modtaget regnskab for selskabets kapitalinteresse i associeret virksomhed, hvilket medfører at der ikke er opnået revisionsbevis for værdiansættelsen af selskabets gæld til associeret virksomhed, i alt 176 t.kr. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen heraf.

Der er ikke modtaget regnskab for selskabets kapitalinteresse i associeret virksomhed hvilket, medfører at der ikke er opnået revisionsbevis for værdiansættelsen af selskabets hensatte forpligtigelse til associeret virksomhed, i alt 1.035 t.kr., jf. endvidere omtale i note 9 Eventualforpligtelser. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Kolding, den 02.07.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning, projektudvikling og handel med faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et overskud på 891 t.kr. mod et underskud på 1.044 t.kr. sidste år.

Årets resultat er påvirket positivt af akkordordninger på i alt 1.472 t.kr.

Årets resultat er påvirket negativt at nedskrivning af selskabets ejendom på i alt 300 t.kr.

Ledelsen har en forventning om, at den vil have den fornødne likviditet til rådighed i regnskabsåret 2014, således at driften af selskabet kan fortsætte.

Kapitalforhold

Selskabet har pr. 31.12.2013 fortsat tabt hele selskabskapitalen. Kapitalen forventes helt eller delvist reetableret i forbindelse med forventede akkordordninger med associerede selskaber i løbet af 2014. Såfremt selskabskapitalen ikke kan reetableres på denne måde, vil ledelsen overveje selskabets fremtidsudsigter, herunder afvikling af selskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af handelsvarer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling
Ændring i lagre af handelsvarer omfatter regnskabsårets opskrivning af handelsvarer til salgsværdi.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og akkordordninger.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Grunde måles til kostpris, der omfatter anskaffelsesprisen. Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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

Andre hensatte forpligtelser
Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse vedrørende associerede virksomhed..

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.

Resultatopgørelse for 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Bruttotab		**(182.480)**	**(99)**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(300.000)	(333)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		1.132	(3)
Personaleomkostninger	2	(120.000)	(219)
Driftsresultat		**(601.348)**	**(654)**
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(885)
Andre finansielle indtægter	3	1.530.287	736
Andre finansielle omkostninger		(38.134)	(328)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**890.805**	**(1.131)**
Skat af ordinært resultat	4	0	87
Årets resultat		**890.805**	**(1.044)**
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		0	(229)
Overført resultat		890.805	(815)
		890.805	**(1.044)**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Grunde og bygninger		45.800	46
Investeringsejendomme		900.000	1.200
Materielle anlægsaktiver	5	**945.800**	**1.246**
Anlægsaktiver		**945.800**	**1.246**
Fremstillede varer og handelsvarer		0	200
Varebeholdninger		**0**	**200**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		764.966	781
Andre tilgodehavender		0	136
Tilgodehavender		**764.966**	**917**
Omsætningsaktiver		**764.966**	**1.117**
Aktiver		**1.710.766**	**2.363**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Virksomhedskapital	6	200.000	200
Overført overskud eller underskud		(1.004.419)	(1.895)
Egenkapital		**(804.419)**	**(1.695)**
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		1.034.691	1.035
Hensatte forpligtelser		**1.034.691**	**1.035**
Gæld til realkreditinstitutter		162.029	216
Langfristede gældsforpligtelser	7	**162.029**	**216**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	52.750	51
Bankgæld		394.057	1.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser		232.180	0
Gæld til associerede virksomheder		179.219	179
Anden gæld	8	460.259	871
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.318.465**	**2.807**
Gældsforpligtelser		**1.480.494**	**3.023**
Passiver		**1.710.766**	**2.363**
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(1.895.224)	(1.695.224)
Årets resultat	0	890.805	890.805
Egenkapital ultimo	**200.000**	**(1.004.419)**	**(804.419)**

Noter

1. Going concern

Ledelsen har aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift (going concern), hvilket forudsætter, at selskabet kan betale sine forpligtelser, efterhånden som de forfalder i en periode, som mindst strækker sig indtil udgangen af regnskabsåret 2014.

Der arbejdes fortsat på salg af selskabets ejendom, samt endelig gennemførelse af akkordordninger med associerede selskaber, hvilket vil frigøre likviditet til servicering af selskabets forpligtigelser. Det er ledelsens vurdering, at der vil ske gennemførelse heraf, hvilket medfører, at selskabet forventeligt kan betale de løbende forpligtigelser i 2014.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har den nødvendige likviditet til rådighed til at finansiere selskabets fortsatte drift i 2014. På grundlag heraf, har ledelsen aflagt årsrapporten for 2013 under forudsætning af fortsat drift (going concern).

	2013 kr.	2012 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	72.000	139
Pensioner	48.000	80
	120.000	**219**

	2013 kr.	2012 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Gældseftergivelse o.l.	1.324.191	715
Øvrige finansielle indtægter	206.096	21
	1.530.287	**736**

	2013 kr.	2012 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	0	(235)
Regulering vedrørende tidligere år	0	148
	0	**(87)**

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Investerings-ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	45.800	1.304.031
Kostpris ultimo	**45.800**	**1.304.031**
Af- og nedskrivninger primo	0	(104.031)
Årets nedskrivninger	0	(300.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**(404.031)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**45.800**	**900.000**

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser	200	1.000,00	200.000
	200		**200.000**

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

	Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	51	52.750	162.029
	51	**52.750**	**162.029**

	2013 kr.	2012 t.kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	86.952	53
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	32.000	37
Andre skyldige omkostninger	341.307	781
	460.259	**871**

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Skjoldnæsholm ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor de sambeskattede selskaber fremgår af årsrapporten for moderselskabet. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større tab.

Selskabet deltager som interessent i I/S Vejlevej, Kolding. I/S Vejlevej, Kolding har ikke indleveret regnskab for 2012/2013, hvorfor der hersker usikkerhed om selskabets resultatandel samt eventuelle hensatte forpligtelser. Selskabets forpligtelse er behæftet med usikkerhed og kan derfor være større end den pr. 31.12.2013 medtagne forpligtelse på 1.035 t.kr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 900 t.kr.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution overfor koncernens bankmellemværende med Sydbank A/S.

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:
Skjoldnæsholm ApS, Haderslevvej 40, 6000 Kolding