

Kolding Ejendomsudvikling ApS

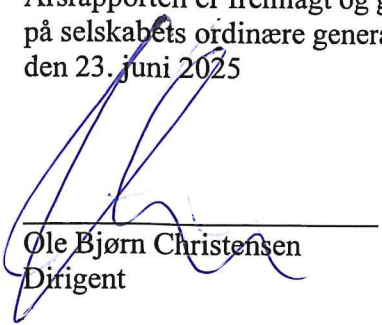
Strandvejen 34A

6000 Kolding

CVR-nr. 33884761

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. juni 2025



Ole Bjørn Christensen
Dirigent

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Kolding Ejendomsudvikling ApS.

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 2024 - 31. december 2024.

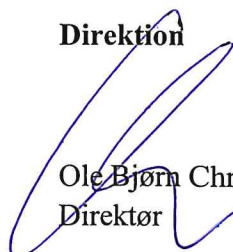
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

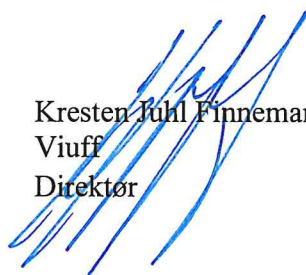
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. juni 2025

Direktion



Ole Bjørn Christensen
Direktør



Kresten Juhl Finnemann
Viuff
Direktør

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kolding Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolding Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bogense, den 20. juni 2025

**Kreston JC Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 27619096



Jan Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne26733

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kolding Ejendomsudvikling ApS Strandvejen 34A 6000 Kolding
CVR-nr.	33884761
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Ole Bjørn Christensen Kresten Juhl Finnemann Viuff
Revisor	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense
CVR-nr.	27619096

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, projektudvikling, videresalg og drift af ejendomme samt drift af jordbrug.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. -28.305, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 1.606.364, og en egenkapital på kr. 1.228.053.

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Kolding Ejendomsudvikling ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendommens drift, tab på tilgodehavende mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-23.432	-79.509
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		-23.432	-79.509
Andre finansielle indtægter	2	4.406	5.215
Andre finansielle omkostninger	3	-17.262	-14.343
Resultat før skat		-36.288	-88.637
Skat af årets resultat	4	7.983	194.117
Årets resultat		-28.305	105.480
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-28.305	105.480
Resultatdisponering		-28.305	105.480

Kolding Ejendomsudvikling ApS**Balance 31. december 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>1.489.600</u>	<u>1.489.600</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.489.600</u>	<u>1.489.600</u>
Anlægsaktiver		<u>1.489.600</u>	<u>1.489.600</u>
Udskudte skatteaktiver		1.538	0
Andre tilgodehavender		<u>115.226</u>	<u>107.665</u>
Tilgodehavender		<u>116.764</u>	<u>107.665</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>385</u>
Omsætningsaktiver		<u>116.764</u>	<u>108.050</u>
Aktiver		<u>1.606.364</u>	<u>1.597.650</u>

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.540.000	1.540.000
Overført resultat		-311.947	-283.642
Egenkapital		1.228.053	1.256.358
Hensættelser til udskudt skat		0	6.445
Hensatte forpligtelser		0	6.445
Gæld til banker		327	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		367.984	324.847
Kortfristede gældsforpligtelser		378.311	334.847
Gældsforpligtelser		378.311	334.847
Passiver		1.606.364	1.597.650

Usikkerhed om going concern

6

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.540.000	-283.642	1.256.358
Årets resultat	0	-28.305	-28.305
Egenkapital 31. december 2024	1.540.000	-311.947	1.228.053

Kolding Ejendomsudvikling ApS

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.		
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	4.406	5.215
	4.406	5.215
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	17.262	14.343
	17.262	14.343
4. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-7.983	-194.117
	-7.983	-194.117
5. Investeringsjendomme		
Kostpris primo	504.400	504.400
Kostpris ultimo	504.400	504.400
Opskrivninger primo	985.200	985.200
Opskrivninger ultimo	985.200	985.200
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.489.600	1.489.600

Investeringsjendomme består af 2 grundstykker på Ingemannsvej i Vejle. Grundstykkerne er værdiansat ud fra seneste salg i nærområdet.

6. Usikkerhed om going concern

Ledelsen vurderer, at selskabet har den fornødne likviditet til at forsætte driften i 2025, som følge af, at selskabets ejere har bekræftet, at de vil stille den fornødne likviditet til rådighed i 2025. På baggrund af dette vurderer ledelsen, at regnskabet kan aflægges med fortsat drift for øje.