

EJENDOMSANPARTSSELSKABET KOBBLVÆNGET 74

Frederikssundsvej 272-274
2700 Brønshøj

CVR nr. 19 81 81 95

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

København den 30. oktober 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsanpartsselskabet Kobbelvænget 74.

Årsrapporten er aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, således er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 30. oktober 2016

Direktion



Mogens Baastrup

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Kobbelvænget 74.

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Kobbelvænget 74 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlige fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 4, hvori ledelsen redegør for grundlag for opskrivning af ejendomme med kr. 18.000.000.

København den 30. oktober 2016

RugaardRevision
statsautoriseret revisionsfirma
CVR nr. 29 03 36 09



Michael R Rugaard
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskab	Ejendomsanpartsselskabet Kobbelvænget 74 Frederikssundsvej 272-274 2700 Brønshøj CVR nr. 19 81 81 95 Kommune: København Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Mogens Baastrup
Revision	RugaardRevision Statsautoriseret revisionsfirma Kobbelvænget 74, 2 2700 Brønshøj CVR nr. 29 03 36 09

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Kobbelvænget 74 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

I henhold til ÅRL § 32 er det valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger til en post, benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavende og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelse. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		-670.168	-900.053
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	5	<u>-1.670.734</u>	<u>-1.226.069</u>
Resultat før finansielle poster		-2.340.902	-2.126.122
Finansielle indtægter	1	142.514	72.020
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.062.115</u>	<u>-1.324.013</u>
Resultat før skat		-3.260.503	-3.378.115
Skat af årets resultat	3	<u>565.870</u>	<u>442.733</u>
Årets resultat		<u>-2.694.633</u>	<u>-2.935.382</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		0	0
Overført til næste år		<u>-2.694.633</u>	<u>-2.935.382</u>
		<u>-2.694.633</u>	<u>-2.935.382</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>94.329.266</u>	<u>78.000.000</u>
		<u>94.329.266</u>	<u>78.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>94.329.266</u>	<u>78.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		688	65.640
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.018.046	7.645.415
Tilgodehavende selskabsskat		131.178	0
Andre tilgodehavender		<u>132.077</u>	<u>153.757</u>
		<u>7.281.989</u>	<u>7.864.812</u>
Likvide beholdninger		<u>2.489</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.284.478</u>	<u>7.864.812</u>
AKTIVER I ALT		<u>101.613.744</u>	<u>85.864.812</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Anpartskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		48.440.214	34.400.214
Overført resultat		-5.701.493	-3.006.860
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt		<u>42.938.721</u>	<u>31.593.354</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER			
Udskudt skat		<u>8.186.831</u>	<u>4.611.706</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>8.186.831</u>	<u>4.611.706</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	7	<u>44.840.025</u>	<u>45.565.732</u>
		<u>44.840.025</u>	<u>45.565.732</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	7	746.123	739.115
Gæld til pengeinstitutter		1.596.404	771.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.834.134	2.208.905
Anden gæld		470.302	374.570
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.204</u>	<u>0</u>
		<u>5.648.167</u>	<u>4.094.020</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>50.488.192</u>	<u>49.659.752</u>
PASSIVER I ALT		<u>101.613.744</u>	<u>85.864.812</u>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		
Eventualforpligtelser	9		
Væsentligste aktiviteter	10		

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Note 1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede selskaber	<u>142.514</u>	<u>72.020</u>
	<u>142.514</u>	<u>72.020</u>
 Note 2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede selskaber	-26.677	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.035.438</u>	<u>-1.324.013</u>
	<u>-1.062.115</u>	<u>-1.324.013</u>
 Note 3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	5.006	0
Ændring af udskudt skat	384.875	911.137
Ændring skat, tidligere år	<u>175.989</u>	<u>-468.404</u>
	<u>565.870</u>	<u>442.733</u>
 Note 4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 1/7 2015		<u>51.353.400</u>
Kostpris pr. 30/6 2016		<u>51.353.400</u>
Opskrivninger pr. 1/7 2015		44.102.838
Årets opskrivninger i 2015/16		<u>18.000.000</u>
Opskrivninger pr. 30/6 2016		<u>62.102.838</u>
Af-/nedskrivninger pr. 1/7 2015		-17.456.238
Afskrivninger i 2015/16		<u>-1.670.734</u>
Af-/nedskrivninger pr. 30/6 2016		<u>-19.126.972</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2016		<u>94.329.266</u>

Opskrivningen er foretaget på baggrund af en forventet nettorealisationspris for af ejendomme, som forventes realiseret af ledelsen.

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Note 5 Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Bygninger	-1.670.734	-1.226.069
	<u><u>-1.670.734</u></u>	<u><u>-1.226.069</u></u>

	1/7 2015	Ændring	Forslag til årets resultat-disponering	30/6 2016
Note 6 Egenkapital				
Anpartskapital	200.000			200.000
Reserve for opskrivninger	34.400.214	14.040.000	0	48.440.214
Overført resultat	-3.006.860		-2.694.633	-5.701.493
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0		0	0
	<u><u>31.593.354</u></u>	<u><u>14.040.000</u></u>	<u><u>-2.694.633</u></u>	<u><u>42.938.721</u></u>

Der her inden for de seneste 5 år hverken været kapitalforhøjelser eller -nedsættelser.

Note 7 Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld mellem 2 - 5 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	45.586.148	746.123	7.732.283	37.107.742
	<u><u>45.586.148</u></u>	<u><u>746.123</u></u>	<u><u>7.732.283</u></u>	<u><u>37.107.742</u></u>

Note 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter for kr. 45.586.148 er der givet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 94.329.266.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet ejerpantebrev på kr. 5.500.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 94.329.266.

Note 9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet ABM Finans ApS og tilhørende datterselskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Note 10 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.