

**EJENDOMSANPARTSSELSKABET KOBBELVÆNGET 74**

Frederikssundsvej 272-274  
2700 Brønshøj

CVR nr. 19 81 81 95

**Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

København den 9. november 2017

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Arsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 9. november 2017

Direktion



Mogens Bastrup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Kobbelvænget 74.**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Kobbelvænget 74 for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabs-mæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. remtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København den 9. november 2017  
RugaardRevision  
statsautoriseret revisionsfirma  
CVR nr. 29 03 36 09



Michael R Rugaard  
statsaut. revisor  
mne33346

## Selskabsoplysninger

<b>Selskab</b>	Ejendomsanpartsselskabet Kobbelvænget 74 Frederikssundsvej 272-274 2700 Brønshøj  CVR nr. 19 81 81 95 Kommune: København Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Mogens Baastrup
<b>Revision</b>	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 salgsomkostninger 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

**Resultatopgørelse for 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>378.338</b>	<b>-670.168</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-2.030.734</u>	<u>-1.670.734</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.652.396</b>	<b>-2.340.902</b>
Finansielle indtægter	2	104.860	142.514
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.094.578</u>	<u>-1.062.115</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.642.114</b>	<b>-3.260.503</b>
Skat af årets resultat	4	<u>457.492</u>	<u>565.870</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.184.622</u></b>	<b><u>-2.694.633</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte		0	0
Overført til næste år		<u>-2.184.622</u>	<u>-2.694.633</u>
		<b><u>-2.184.622</u></b>	<b><u>-2.694.633</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2017**

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>102.298.532</u>	<u>94.329.266</u>
		<u>102.298.532</u>	<u>94.329.266</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>102.298.532</u></b>	<b><u>94.329.266</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.922	688
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.699.027	7.018.046
Tilgodehavende selskabsskat		5.006	131.178
Andre tilgodehavender		<u>145.808</u>	<u>132.077</u>
		<u>3.873.763</u>	<u>7.281.989</u>
Likvide beholdninger		<u>6.607</u>	<u>2.489</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.880.370</u></b>	<b><u>7.284.478</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>106.178.902</u></b>	<b><u>101.613.744</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2017**

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	6		
Anpartskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		56.240.214	48.440.214
Overført resultat		-7.886.115	-5.701.493
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>48.554.099</u></b>	<b><u>42.938.721</u></b>
 <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Udskudt skat		<u>9.929.339</u>	<u>8.186.831</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>9.929.339</u></b>	<b><u>8.186.831</u></b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	7	<u>43.669.410</u>	<u>44.840.025</u>
		<u>43.669.410</u>	<u>44.840.025</u>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.196.487	746.123
Gæld til pengeinstitutter		1.415.546	1.596.404
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.834.134
Anden gæld		1.414.021	470.302
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>1.204</u>
		<u>4.026.054</u>	<u>5.648.167</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>47.695.464</u></b>	<b><u>50.488.192</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>106.178.902</u></b>	<b><u>101.613.744</u></b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Væsentligste aktiviteter	10		

**Noter**

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>Note 1 Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	-2.030.734	-1.670.734
	<u>-2.030.734</u>	<u>-1.670.734</u>
 <b>Note 2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede selskaber	104.860	142.514
	<u>104.860</u>	<u>142.514</u>
 <b>Note 3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede selskaber	0	-26.677
Øvrige finansielle omkostninger	-1.094.578	-1.035.438
	<u>-1.094.578</u>	<u>-1.062.115</u>
 <b>Note 4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	5.006
Ændring af udskudt skat	457.492	384.875
Ændring skat, tidligere år	0	175.989
	<u>457.492</u>	<u>565.870</u>

## Noter

### Note 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 1/7 2016	<u>51.353.400</u>
<b>Kostpris pr. 30/6 2017</b>	<b><u>51.353.400</u></b>
Opskrivninger pr. 1/7 2016	62.102.838
Årets opskrivninger i 2016/17	<u>10.000.000</u>
<b>Opskrivninger pr. 30/6 2017</b>	<b><u>72.102.838</u></b>
Af-/nedskrivninger pr. 1/7 2016	-19.126.972
Afskrivninger i 2016/17	<u>-2.030.734</u>
<b>Af-/nedskrivninger pr. 30/6 2017</b>	<b><u>-21.157.706</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017</b>	<b><u>102.298.532</u></b>

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

	1/7 2016	Ændring	Forslag til årets resultat-disponering	30/6 2017
<b>Note 6 Egenkapital</b>				
Anpartskapital	200.000			200.000
Reserve for opskrivninger	48.440.214	7.800.000	0	56.240.214
Overført resultat	-5.701.493		-2.184.622	-7.886.115
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>42.938.721</u></b>	<b><u>7.800.000</u></b>	<b><u>-2.184.622</u></b>	<b><u>48.554.099</u></b>

### Note 7 Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2017	Afdrag næste år	Restgæld mellem 2 - 5 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>44.865.897</u>	<u>1.196.487</u>	<u>8.811.343</u>	<u>34.858.067</u>
	<b><u>44.865.897</u></b>	<b><u>1.196.487</u></b>	<b><u>8.811.343</u></b>	<b><u>34.858.067</u></b>

## **Noter**

### **Note 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter for kr. 44.865.897 er der givet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 102.298.532.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet ejerpantebrev på kr. 2.000.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 102.298.532.

### **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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ABM Finans ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### **Note 10 Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.