

**RETUR TIL REVISOR  
I UNDESKREVEN STAND**

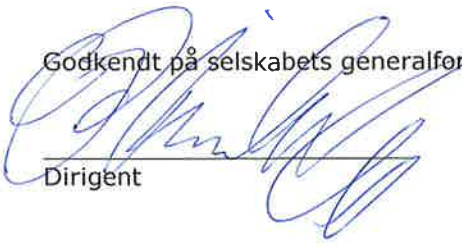
**LI. Colbjørnsensgade 2-4 A/S**  
c/o Jørgen Schramm  
2950 Vedbæk

**CVR-nummer: 25552997**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016**

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30 /5 2017

  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
-------------------	---

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning	4
-------------------	---

### **Påtegninger**

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
---------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ll. Colbjørnsensgade 2-4 A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen og bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 30 / 5 2017

### Direktion

  
Jørgen Schramm

### Bestyrelse

  
Per Nellemann Bang  
Formand

  
Jørgen Schramm

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje ejendommen Ll. Colbjørnsensgade 2-4 A/S.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Ll. Colbjørnsensgade 2-4 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ll. Colbjørnsensgade 2-4 A/S for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Frederiksberg, den 30 / 5 2017

### Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR

CVR nr. 34452342

Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor



## SELSKABSOPLYSNINGER

---

<b>Selskabet</b>	Ll. Colbjørnsensgade 2-4 A/S c/o Jørgen Schramm, Fredensvej 2 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 25 55 29 97 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Per Nellemann Bang, formand Jørgen Schramm
<b>Direktion</b>	Jørgen Schramm
<b>Revisor</b>	Revision København Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR Nimbusparken 24, 3. sal. 2000 Frederiksberg

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Ll. Colbjørnsensgade 2-4 A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Fast ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansætte ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes ejendommen til dagsværdi på balancedagen svarende til den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Installationer (hårde hvidevarer) samt småaktiver straks afskrives regnskabsmæssigt

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat 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 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

	2016 kr.	2015 kr.
Husleje mv.	1.079.621	1.054.067
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-459.570	-417.314
Andre eksterne omkostninger	-100.485	-160.832
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>519.566</b>	<b>475.921</b>
Andre finansielle indtægter	5.729	7.162
Andre finansielle omkostninger	-174.059	-179.292
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>351.236</b>	<b>303.791</b>
1 Skat af årets resultat	-14.109	180.611
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>337.127</b>	<b>484.402</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	337.127	484.402
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>337.127</b>	<b>484.402</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 AKTIVER**

	2016 kr.	2015 kr.
2 Grunde og bygninger	22.500.000	22.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>22.500.000</b>	<b>22.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>22.500.000</b>	<b>22.500.000</b>
Andre tilgodehavender	633.703	548.711
Periodeafgrænsningsposter	20.335	22.486
<b>Tilgodehavender</b>	<b>654.038</b>	<b>571.197</b>
<b>3 Likvide beholdninger</b>	<b>251.845</b>	<b>129.486</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>905.883</b>	<b>700.683</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>23.405.883</b>	<b>23.200.683</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 PASSIVER**

	2016 kr.	2015 kr.
Aktiekapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	11.163.516	11.163.516
Overført resultat	1.899.920	1.562.793
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>13.563.436</b>	<b>13.226.309</b>
Hensættelse til udskudt skat	3.600.312	3.596.844
Andre hensatte forpligtelser	322.894	373.108
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>3.923.206</b>	<b>3.969.952</b>
Prioritetsgæld	4.874.439	4.998.200
Deposita	537.500	520.602
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.411.939</b>	<b>5.518.802</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	123.744	120.600
Gæld til associerede virksomheder	269.568	256.619
5 Selskabsskat	13.194	36.560
Anden gæld	69.975	40.862
Varme/vandregnskab	30.821	30.979
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>507.302</b>	<b>485.620</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.919.241</b>	<b>6.004.422</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>23.405.883</b>	<b>23.200.683</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**NOTER**

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	12.760	41.290
Regulering af udskudt skat	3.468	-219.383
Regulering af skat for tidligere år	-2.119	-2.518
	<b>14.109</b>	<b>-180.611</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		7.616.541
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
		<u>7.616.541</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>7.616.541</u>
Opskrivninger, primo		14.883.459
Opskrivninger 31. december 2016		<u>14.883.459</u>
Af-/nedskrivninger, primo		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b><u>22.500.000</u></b>
<b>3 Likvide beholdninger</b>		
Nykredit bank 5476-2023604	251.845	129.486
	<b>251.845</b>	<b>129.486</b>

**NOTER**

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Reserve for opskrivninger	11.163.516	0	11.163.516
Overført resultat	1.562.793	337.127	1.899.920
	<b>13.226.309</b>	<b>337.127</b>	<b>13.563.436</b>

	2016 kr.	2015 kr.
<b>5 Selskabsskat</b>		
Skyldig skat primo	36.560	0
Skat af årets resultat	12.760	41.290
Renter restskat	434	1.270
Skat vedr. tidligere år	-2.119	0
Betalt skat i årets løb	-34.441	-6.000
	<b>13.194</b>	<b>36.560</b>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

**NOTER**

2016	2015
kr.	kr.

---

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 4.998.183, er der afgivet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 22.500.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, der giver pant i overstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.

Der er afgivet pant i samme ejendom for 17.055.000 vedrørende 4 indekslån anvendt til byfornyelse af ejendommen. Disse lån har særlige vilkår, herunder at alle ydelser på lånene dækkes af offentlige ydelsesstøtte, ligesom der er afgivet offentlig garanti/kaution overfor långiver. Hverken kostpris for den udførte byfornyelse eller gæld på indekslånene er indregnet i balancen. Pr. 31. december 2016 udgør restgælden på disse lån 13.141.777.

Herudover er der stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på kr. 900.000 for bankengagement i Nykredit Bank samt afgiftpantebrev på kr. 12.203

Indestående i Grundejernes Investeringsfond i medfør af Boligreguleringslovens § 18b bindingspligt andrager pr. 31. december 2016 kr. 621.932