

**RETUR TIL REVISOR  
I UNDERSKREVEN STAND**

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

**CVR-nummer: 25552997**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017**

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14 /3 2018

  
Jørgen Schramm

Dirigent  
Jørgen Schramm

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 14 / 3 2018

### Direktion

  
Jørgen Schramm

### Bestyrelse

  
Per Nillemann Bang  
Formand

  
Jørgen Schramm

## 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 2017 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 revisors 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 14 /3 2018

### Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
CVR nr. 34452342

  
Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne2300

## **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

## 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Ll. Colbjørnsensgade 2-4 A/S for 2017 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 værdiansættes 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 acontoskatte.

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.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

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**

Prioritetsgæld måles til lånets restgæld

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	2017 kr.	2016 kr.
Husleje mv.	1.107.389	1.079.621
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-472.444	-459.570
Andre eksterne omkostninger	-154.953	-100.485
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>479.992</b>	<b>519.566</b>
Andre finansielle indtægter	3.329	5.729
Andre finansielle omkostninger	-164.078	-174.059
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>319.243</b>	<b>351.236</b>
1 Skat af årets resultat	-47.765	-14.109
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>271.478</b>	<b>337.127</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	271.478	337.127
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>271.478</b>	<b>337.127</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 AKTIVER**

	2017	2016
	kr.	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	720.821	633.703
Periodeafgrænsningsposter	34.247	20.335
<b>Tilgodehavender</b>	<b>755.068</b>	<b>654.038</b>
<b>3 Likvide beholdninger</b>	<b>235.260</b>	<b>251.845</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>990.328</b>	<b>905.883</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>23.490.328</b>	<b>23.405.883</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 PASSIVER**

	2017 kr.	2016 kr.
Aktiekapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	11.163.516	11.163.516
Overført resultat	2.171.398	1.899.920
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>13.834.914</b>	<b>13.563.436</b>
Hensættelse til udskudt skat	3.597.874	3.600.312
Andre hensatte forpligtelser	371.382	322.894
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>3.969.256</b>	<b>3.923.206</b>
Prioritetsgæld	4.747.488	4.874.439
Deposita	544.674	537.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.292.162</b>	<b>5.411.939</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	126.951	123.744
Deposita og forudbetalt husleje	6.775	0
Gæld til associerede virksomheder	5.756	269.568
5 Selskabsskat	45.707	13.194
Anden gæld	186.012	69.975
Varme/vandregnskab	22.795	30.821
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>393.996</b>	<b>507.302</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.686.158</b>	<b>5.919.241</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>23.490.328</b>	<b>23.405.883</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**NOTER**

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	50.204	12.760
Regulering af udskudt skat	-2.438	3.468
Regulering af skat for tidligere år	-1	-2.119
	<b>47.765</b>	<b>14.109</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		7.616.541
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2017		7.616.541
Opskrivninger, primo		14.883.459
Opskrivninger 31. december 2017		14.883.459
Af-/nedskrivninger, primo		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b>22.500.000</b>
<b>3 Likvide beholdninger</b>		
Nykredit bank 5476-2023604	235.260	251.845
	<b>235.260</b>	<b>251.845</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	1.899.920	271.478	2.171.398
	<b>13.563.436</b>	<b>271.478</b>	<b>13.834.914</b>

	2017 kr.	2016 kr.
<b>5 Selskabsskat</b>		
Skyldig skat primo	13.194	36.560
Skat af årets resultat	50.204	12.760
Renter restskat	1.503	434
Skat vedr. tidligere år	0	-2.119
Betalt skat i årets løb	-19.194	-34.441
	<b>45.707</b>	<b>13.194</b>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

**NOTER**

2017	2016
kr.	kr.

---

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 4.874.439, er der afgivet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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 2017 udgør restgælden på disse lån 12.640.711.

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 2017 kr. 712.319