

**Koed Ejendomsinvest ApS**  
**CVR-nr. 27 10 98 37**  
**Nyhåbsvej 16 , 8560 Kolind**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,

den 18/6 2018



---

Henrik Høstrup Sørensen  
Dirigent

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

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

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

**LEDELSESPÅTEGNING**

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, den 18 / 6 2018

**Direktion**

Henrik Høstrup Sørensen

Claus Høstrup Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Koed Ejendomsinvest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Koed Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.



**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den 18 / 6 2018

**ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr.: 33946406



Jesper Falk Hansen  
Statsaut. revisor  
mne33773

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Koed Ejendomsinvest ApS  
Nyhåbsvej 16  
8560 Kolind

CVR-nr.: 27 10 98 37  
Stiftet: 11. april 2003  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017  
Dokument ref.: 3781 / JFH / JFH / MI

**Direktion**

Henrik Høstrup Sørensen  
Claus Høstrup Sørensen

**Revisor**

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

---

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Koed Ejendomsinvest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, direkte udgifter forbundet med ejendommene samt andre eksterne omkostninger”.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel samt et individuelt fastsat forrentningskrav på 6 - 8 % p.a.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, 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 nettorealisationsværdi.

### **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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



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

	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>639.255</b>	<b>576.925</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>639.255</b>	<b>576.925</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-2.255	-287.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>637.000</b>	<b>289.925</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-60.725	-70.718
Andre finansielle omkostninger .....	-317.335	-209.861
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>258.940</b>	<b>9.346</b>
Skat af årets resultat .....	-60.303	-1.365
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>198.637</b>	<b>7.981</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	198.637	7.981
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>198.637</b>	<b>7.981</b>

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

	2017 kr.	2016 kr.
1 Investeringsejendomme .....	18.846.674	10.491.000
1 Materielle anlægsaktiver under udførelse.....	0	1.688.714
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>18.846.674</b>	<b>12.179.714</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>18.846.674</b>	<b>12.179.714</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	11.033	2.677
Andre tilgodehavender .....	11.805	4.071
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>22.838</b>	<b>6.748</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>330.884</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>353.722</b>	<b>6.748</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>19.200.396</b>	<b>12.186.462</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



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

	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital .....	250.000	250.000
Overført resultat.....	998.117	799.480
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.248.117</b>	<b>1.049.480</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	308.174	308.670
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>308.174</b>	<b>308.670</b>
Prioritetsgæld.....	9.346.641	5.789.242
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9.346.641</b>	<b>5.789.242</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	395.000	305.000
Kreditinstitutter.....	5.628.643	1.314.277
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	154.481	34.791
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	172.976	1.523.937
Selskabsskat.....	60.799	64.505
Anden gæld.....	1.850.637	1.778.920
Periodeafgrænsningsposter .....	34.928	17.640
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>8.297.464</b>	<b>5.039.070</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>17.644.105</b>	<b>10.828.312</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>19.200.396</b>	<b>12.186.462</b>

3 Eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	9.087.954	0
Tilgang i årets løb .....	8.357.929	0
Afgang i årets løb .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017 .....	17.445.883	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.403.046	0
Årets opskrivninger .....	2.000	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2017.....	1.405.046	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	-4.255	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017 .....	-4.255	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>18.846.674</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**Investeringsejendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er for boligudlejningsejendomme fastsat til 6 - 8% og for erhvervsejendomme fastsat til 6,5%. Selskabet råder over 1.432 m<sup>2</sup> boligudlejningsejendomme med en gennemsnitlig budgetteret m<sup>2</sup>-leje på 688 kr/m<sup>2</sup> og 694 m<sup>2</sup> erhvervsejendomme med en gennemsnitlig budgetteret m<sup>2</sup>-leje på 418 kr/m<sup>2</sup>. i driftsbudgetterne til afkastberegningerne er budgetteret med gennemsnitlig 68 kr/m<sup>2</sup> til reparation og vedligeholdelse for boligudlejningsejendomme og 65 kr/m<sup>2</sup> for erhvervsejendomme.

## NOTER

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 18.847 t.kr. pr. 31/12 2017. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 1.876 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.583 t.kr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	6.094.243	9.741.641	395.000	7.853.000
	<u>6.094.243</u>	<u>9.741.641</u>	<u>395.000</u>	<u>7.853.000</u>

**3 Eventualposter mv.**

Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede virksomheder i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.400 tkr. i selskabets investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte investeringsejendomme udgør 18.847 tkr. pr. 31. december 2017. Ejerpantebrevene ligger desuden til sikkerhed for moderselskabet Høstrup Holding ApS' bankgæld, der pr. 31. december 2017 udgør 1.276 tkr.