

# **K/S COLBO I**

Jernbanegade 2, 1  
7900 Nykøbing M

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**18/05/2017**

**Claus Bang Thomasen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S COLBO I  
Jernbanegade 2, 1  
7900 Nykøbing M

CVR-nr: 27458076  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse**

Jyske Bank  
Algade 2  
7900 Nykøbing Mors

**Revisor**

LEICHT SIMONSEN STATS-AUTORISERET REVISOR ApS  
Jernbanegade 2, 1  
7900 Nykøbing M  
DK Danmark  
CVR-nr: 10415837  
P-enhed: 1004883355

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Colbo 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 04/05/2017

**Bestyrelse**

Claus Bang Thomasen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i K/S Colbo 1

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Colbo 1 for regnskabsåret 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 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.

Nykøbing Mors, 04/05/2017

S. Leicht Simonsen  
statsautoriseret revisor  
LEICHT SIMONSEN STATSAUTORISERET REVISOR ApS  
CVR: 10415837

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen Brådhusvej 3, 8700 Horsens.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsregnskabet til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Disse modeller indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og de fremtidige afkastkrav.

Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af egne erfarings tal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendom. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Årets værdiregulering af ejendommen er baseret på et afkastkrav på 8,2%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -900.000 henholdsvis kr. 1.000.000.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 722.546, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 5.553.675.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den til investeringsejendommen tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendommen fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Årsrapporten er bortset fra ovenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

## Resultatopgørelsen:

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til ekstern forvaltning af ejendommene, kontoromkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rente indtægter og omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

**Skatter**

Årsregnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, og skattepligten påhviler de enkelte kommanditister.

**Balancen:****Investeringsejendom**

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendommen måles herefter til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret model. Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettolejeindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

**Gæld**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld 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.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		1.307.744	1.238.415
Ejendomsomkostninger .....	1	-59.460	-193.144
Administrationsomkostninger .....	2	-182.934	-138.270
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-7.971
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	-8.126
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.065.350</b>	<b>890.904</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.065.350</b>	<b>890.904</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	16.456	10.842
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-359.260	-371.649
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>722.546</b>	<b>530.097</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>722.546</b>	<b>530.097</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		722.546	530.097
<b>I alt .....</b>		<b>722.546</b>	<b>530.097</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		14.900.000	14.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>14.900.000</b>	<b>14.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.900.000</b>	<b>14.900.000</b>
Andre tilgodehavender .....	6	140.140	123.201
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>140.140</b>	<b>123.201</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>140.140</b>	<b>123.201</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.040.140</b>	<b>15.023.201</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		975.000	975.000
Overført resultat .....		4.578.675	3.856.129
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.553.675</b>	<b>4.831.129</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.589.984	8.096.074
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>7.589.984</b>	<b>8.096.074</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		496.136	477.335
Gæld til banker .....		1.211.271	1.464.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	16.973
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	8	189.074	137.029
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.896.481</b>	<b>2.095.998</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.486.465</b>	<b>10.192.072</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.040.140</b>	<b>15.023.201</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	975.000	3.856.129	4.831.129
Årets resultat .....	0	722.546	722.546
Egenkapital, ultimo .....	975.000	4.578.675	5.553.675

Stamkapitalen udgør DKK 10.000.000, hvoraf DKK 975.000 er indbetalt kontant.

# Noter

## 1. Ejendomsomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsforsikring	21.582	21.077
Ejendomsskat	24.290	38.611
Vedligeholdelse	0	131.438
Vicevært	13.588	0
Forbrugsafgifter	0	1.378
Gaver og blomster	0	640
	<b>59.460</b>	<b>193.144</b>

## 2. Administrationsomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Regnskab, revision og administration	72.357	46.690
Øvrige rådgiveromkostninger	0	52.113
Regulering af hensættelse til forventet tab på debitorer	52.857	-12.042
Honorar til komplementar	50.000	50.000
Porto og gebyrer	5.000	360
Øvrige omkostninger	2.720	1.149
	<b>182.934</b>	<b>138.270</b>

## 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Rente grundejerforening	3.913	6.396
Rente komplementar	2.988	4.446
Amortisering af prioritetslån	9.555	0
	<b>16.456</b>	<b>10.842</b>

#### 4. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Prioritetsrenter	306.630	309.858
Renter pengeinstitut	52.630	61.791
	<u>359.260</u>	<u>371.649</u>

#### 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendom kr.
Kostpris primo	13.412.848
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.412.848</b>
Værdireguleringer primo	1.487.152
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>1.487.152</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.900.000</b>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

	2016 kr.	2015 kr.
Nettolejeindtægt (lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af driftsomkostninger mv.)	1.225.476	1.177.662
Afkastkrav	8,2%	7,9%
Udsving i afkastkravet vil give følgende dagsværdi:		
Dagsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,5%	14.000.000	14.010.000
Dagsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,5%	15.900.000	15.910.000

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Såfremt ejendommen ikke har været fuldt udlejet, er der i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

## 6. Andre tilgodehavender

	2016 kr.	2015 kr.
Mellemregning med lejere vedr. vand- og varmeregnskab	6.895	0
Tilgodehavende hos grundejerforening	186.447	85.533
Hensættelse til forventet tab	-87.071	-34.213
Tilgodehavende hos komplementar	33.869	71.881
	<b>140.140</b>	<b>123.201</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.086.120	496.136	7.589.984	5.517.386
	<b>8.086.120</b>	<b>496.136</b>	<b>7.589.984</b>	<b>5.517.386</b>

## 8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2016 kr.	2015 kr.
Mellemregning m/ lejere vedr. vand- og varmeregnskab	0	8.750
Huslejedepositum	30.000	30.000
Moms	159.074	98.279
	<b>189.074</b>	<b>137.029</b>

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 8.086 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 14.900.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.067 i ovenstående grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## **11. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 0)