

K/S COLBO I

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing M

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

20/04/2018

Claus Bang Thomasen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	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: 01/01/2017 - 31/12/2017

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017. 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 22/03/2018

Bestyrelse

Claus Bang Thomasen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i K/S Colbo 1

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Colbo 1 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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, 22/03/2018

S. Leicht Simonsen , mne8819
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 8,3%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -900.000 henholdsvis kr. 900.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 936.152, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 6.489.827.

Begivenheder efter balancedagen

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 uændret i forhold til 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger 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:

Investerings ejendom

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

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Investerings ejendommen 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 nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.332.180	1.307.744
Ejendomsomkostninger	1	-133.185	-59.460
Administrationsomkostninger	2	-32.799	-182.934
Bruttoresultat		1.166.196	1.065.350
Resultat af ordinær primær drift		1.166.196	1.065.350
Andre finansielle indtægter	3	25.138	16.456
Øvrige finansielle omkostninger	4	-255.182	-359.260
Ordinært resultat før skat		936.152	722.546
Årets resultat		936.152	722.546
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		936.152	722.546
I alt		936.152	722.546

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		14.900.000	14.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	14.900.000	14.900.000
Anlægsaktiver i alt		14.900.000	14.900.000
Andre tilgodehavender	6	136.250	140.140
Tilgodehavender i alt		136.250	140.140
Omsætningsaktiver i alt		136.250	140.140
Aktiver i alt		15.036.250	15.040.140

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		975.000	975.000
Overført resultat		5.514.827	4.578.675
Egenkapital i alt		6.489.827	5.553.675
Gæld til realkreditinstitutter		7.016.806	7.589.984
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	7.016.806	7.589.984
Gæld til realkreditinstitutter		547.255	496.136
Gæld til banker		805.712	1.211.271
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	176.650	189.074
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.529.617	1.896.481
Gældsforpligtelser i alt		8.546.423	9.486.465
Passiver i alt		15.036.250	15.040.140

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	975.000	4.578.675	5.553.675
Årets resultat	0	936.152	936.152
Egenkapital, ultimo	975.000	5.514.827	6.489.827

Stamkapitalen udgør TDKK 10.000, hvoraf TDKK 975 er indbetalt kontant.

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Ejendomsforsikring	21.885	21.582
Ejendomsskat	9.833	24.290
Vedligeholdelse	2.228	0
Fællesomkostninger grundejerforening	96.000	0
Vicevært	0	13.588
Honorar for vand- og varmeregnskab	3.239	0
	133.185	59.460

2. Administrationsomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Regnskab, revision og administration	65.619	72.357
Advokatombkostninger	800	0
Regulering af hensættelse til forventet tab på debitorer	-87.070	52.857
Honorar til komplementar	50.000	50.000
Porto og gebyrer	3.450	5.000
Øvrige omkostninger	0	2.720
	32.799	182.934

3. Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	kr.	kr.
Rente grundejerforening	6.979	3.913
Rente komplementar	1.564	2.988
Amortisering af prioritetslån	16.595	9.555
	25.138	16.456

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Prioritetsrenter	217.530	306.630
Renter pengeinstitut	37.652	52.630
	<u>255.182</u>	<u>359.260</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendom kr.
Kostpris primo	13.412.848
Kostpris ultimo	13.412.848
Værdireguleringer primo	1.487.152
Værdireguleringer ultimo	1.487.152
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.900.000

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

	2017 kr.	2016 kr.
Nettolejeindtægt (lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af driftsomkostninger mv.)	1.238.421	1.225.476
Afkastkrav	8,3%	8,2%
Udsving i afkastkravet vil give følgende dagsværdi:		
Dagsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,5%	14.000.000	14.000.000
Dagsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,5%	15.800.000	15.900.000

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen ud fra markedsstatistikker og 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

	2017	2016
	kr.	kr.
Mellemregning med lejere vedr. vand- og varmeregnskab	0	6.895
Tilgodehavende hos grundejerforening	136.250	186.447
Hensættelse til forventet tab	0	-87.071
Tilgodehavende hos komplementar	0	33.869
	136.250	140.140

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.564.061	547.255	7.016.806	4.791.435
	7.564.061	547.255	7.016.806	4.791.435

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

	2017	2016
	kr.	kr.
Mellemregning m/ lejere vedr. vand- og varmeregnskab	1.458	0
Gæld til komplementar	5.067	0
Huslejedepositum	30.000	30.000
Moms	140.125	159.074
	176.650	189.074

9. Oplysning om 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 8,3%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med DKK -900.000 henholdsvis DKK 900.000.

10. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 7.564 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør TDKK 14.900.

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

12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2016: 0)