

K/S COLBO I

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing M

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

26/05/2016

Claus B. Thomasen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

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

CVR-nr: 27458076
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse

Jyske Bank
Algade 2
7900 Nykøbing Mors

Revisor

LEICHT SIMONSEN STATS-AUTORISERET REVISOR ApS
Jernbanegade 2, 1
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 2015 for K/S Colbo 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 28/04/2016

Bestyrelse

Claus Bang Thomasen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S COLBO I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S COLBO I for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing Mors, 28/04/2016

S. Leicht Simonsen
statsautoriseret revisor
LEICHT SIMONSEN STATS AUTORISERET 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 7,9%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -890.000 henholdsvis kr. 1.010.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 530.097, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.831.129.

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. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generalt 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.

Resultatopgørelse

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skatter

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

Balance

Investeringsejendom

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 nettlejeindtægt (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 i ejendommen måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 1.238.415 | 1.151.148 |
| Ejendomsomkostninger | 1 | -193.144 | -243.040 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -138.270 | -114.115 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -7.971 | 0 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | -8.126 | -133.677 |
| Bruttoresultat | | 890.904 | 660.316 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 890.904 | 660.316 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 10.842 | 3.691 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 4 | -371.649 | -391.062 |
| Ordinært resultat før skat | | 530.097 | 272.945 |
| Årets resultat | | 530.097 | 272.945 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 530.097 | 272.945 |
| I alt | | 530.097 | 272.945 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 14.900.000 | 14.640.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 5 | 14.900.000 | 14.640.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 14.900.000 | 14.640.000 |
| Andre tilgodehavender | 6 | 123.201 | 176.818 |
| Tilgodehavender i alt | | 123.201 | 176.818 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 123.201 | 176.818 |
| Aktiver i alt | | 15.023.201 | 14.816.818 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 975.000 | 975.000 |
| Overført resultat | | 3.856.129 | 3.326.032 |
| Egenkapital i alt | | 4.831.129 | 4.301.032 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 8.096.074 | 8.566.428 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 7 | 8.096.074 | 8.566.428 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 477.335 | 466.799 |
| Gæld til banker | | 1.464.661 | 1.351.235 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 16.973 | 15.945 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 8 | 137.029 | 115.379 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.095.998 | 1.949.358 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 10.192.072 | 10.515.786 |
| Passiver i alt | | 15.023.201 | 14.816.818 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

| | Registreret kapital mv. kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 975.000 | 3.326.032 | 4.301.032 |
| Årets resultat | 0 | 530.097 | 530.097 |
| Egenkapital, ultimo | 975.000 | 3.856.129 | 4.831.129 |

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

Noter

1. Ejendomsomkostninger

| | 2015 | 2014 |
|--------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Ejendomsforsikring | 21.077 | 20.778 |
| Ejendomsskat | 38.611 | 52.592 |
| Vedligeholdelse | 131.438 | 168.577 |
| Forbrugsafgifter | 1.378 | 1.093 |
| Gaver og blomster | 640 | 0 |
| | 193.144 | 243.040 |

2. Administrationsomkostninger

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Regnskab, revision og administration | 46.690 | 48.333 |
| Øvrige rådgiveromkostninger | 52.113 | 19.417 |
| Advokat | 0 | -2.600 |
| Regulering af hensættelse til forventet tab på debitorer | -12.042 | 46.255 |
| Honorar til komplementar | 50.000 | 0 |
| Porto og gebyrer | 360 | 2.710 |
| Øvrige omkostninger | 1.149 | 0 |
| | 138.270 | 114.115 |

3. Andre finansielle indtægter

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------|---------------|--------------|
| | kr. | kr. |
| Rente grundejerforening | 6.396 | 0 |
| Rente komplementar | 4.446 | 3.691 |
| | 10.842 | 3.691 |

4. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|----------------------|----------------|----------------|
| Prioritetsrenter | 309.858 | 325.181 |
| Renter pengeinstitut | 61.791 | 65.881 |
| | <u>371.649</u> | <u>391.062</u> |

5. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investerings-ejendom kr. |
|--|-----------------------------|
| Kostpris primo | 13.144.877 |
| Tilgang i året | 267.971 |
| Kostpris ultimo | <u>13.412.848</u> |
| Værdireguleringer primo | 1.495.123 |
| Årets værdireguleringer | -7.971 |
| Værdireguleringer ultimo | <u>1.487.152</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>14.900.000</u> |
| Anvendt afkastprocent v/ dagsværdiberegning | 7,9% |

6. Andre tilgodehavender

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Tilgodehavende hos grundejerforening | 85.533 | 115.638 |
| Hensættelse til forventet tab | -34.213 | -46.255 |
| Tilgodehavende hos komplementar | 71.881 | 107.435 |
| | <u>123.201</u> | <u>176.818</u> |

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 | 8.573.409 | 477.335 | 8.096.074 | 6.100.103 |
| | <u>8.573.409</u> | <u>477.335</u> | <u>8.096.074</u> | <u>6.100.103</u> |

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

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|-------------|-------------|
| Mellemregning m/ lejere vedr. vand- og varmeregnskab | 8.750 | 0 |
| Huslejedepositum | 30.000 | 0 |
| Moms | 98.279 | 115.379 |
| | 137.029 | 115.379 |

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 7,9%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -890.000 henholdsvis kr. 1.010.000.

10. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale med en årlig ydelse på tkr. 47. Aftalen er uopsigelig indtil 31/12 2017.

11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 8.573 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 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.