

K/S Colbo 1

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing Mors
CVR-nr: 27 45 80 76

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på sel-
skabets ordinære generalforsamling
den / 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....	10
Balance 31. december.....	11-12
Noter til årsregnskabet.....	13-15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Colbo 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 3. april 2019

Bestyrelse

Claus Bang Thomasen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til ledelsen i K/S Colbo 1

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Colbo 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 uafhængig, 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, den 3. april 2019

Leicht Simonsen

Statsautoriseret revisor ApS

CVR-nr. 10 41 58 37

S. Leicht Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 8819

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: K/S Colbo 1
Jernbanegade 2. 1
7900 Nykøbing Mors

CVR-nr.: 27 45 80 76
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Morsø

Bestyrelse: Claus Bang Thomasen

Revisor: Leicht Simonsen
Statsautoriseret revisor ApS
Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing Mors

Pengeinstitut: Jyske Bank
Algade 2
7900 Nykøbing Mors

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 683.203, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 6.973.030.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Colbo 1 for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at 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 regnskabsmæssig 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 poster

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening, og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018	2017
Nettoomsætning		1.347.381	1.332.180
Ejendomsomkostninger	1	-298.193	-133.185
Administrationsomkostninger	2	-167.766	-32.799
Bruttoresultat		881.422	1.166.196
Finansielle indtægter	3	6.832	25.138
Finansielle omkostninger	4	-205.051	-255.182
ÅRETS RESULTAT		683.203	936.152
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		683.203	936.152
Disponeret i alt		683.203	936.152

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018	2017
Investeringsejendomme		14.900.000	14.900.000
Materielle anlægsaktiver	5	14.900.000	14.900.000
ANLÆGSAKTIVER		14.900.000	14.900.000
Andre tilgodehavender.....	6	198.887	136.250
Tilgodehavender		198.887	136.250
OMSÆTNINGSAKTIVER		198.887	136.250
AKTIVER		15.098.887	15.036.250

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018	2017
Kontant del af kommanditkapital		975.000	975.000
Overført resultat.....		5.998.030	5.514.827
EGENKAPITAL	7	6.973.030	6.489.827
Gæld til realkreditinstitutter		6.466.423	7.016.806
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	6.466.423	7.016.806
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	550.497	547.255
Gæld til banker		880.974	805.712
Varekreditorer		10.803	0
Anden gæld	9	217.160	176.650
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.659.434	1.529.617
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.125.857	8.546.423
PASSIVER.....		15.098.887	15.036.250
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Information om gennemsnitligt antal ansatte.....	12		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	2018	2017
1. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsforsikring	22.012	21.885
Ejendomsskat	9.833	9.833
Vedligeholdelse	206.308	2.228
Vicevært.....	8.643	0
Fællesomkostninger grundejerforening	48.000	96.000
Honorar for vand- og varmeregnskab.....	3.397	3.239
I alt.....	298.193	133.185
2. Administrationsomkostninger		
Regnskab, bogføring og administration.....	86.150	65.619
Advokatombkostninger	31.300	800
Regulering af hensættelse til forventet tab på debitor	0	-87.070
Honorar til komplementar	50.000	50.000
Porto og gebyrer	316	3.450
I alt.....	167.766	32.799
3. Finansielle indtægter		
Rente grundejerforening	6.832	6.979
Rente komplementar	0	1.564
Amortisering af prioritetslån	0	16.595
I alt.....	6.832	25.138
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	173.908	217.530
Renter pengeinstitut.....	31.143	37.652
I alt.....	205.051	255.182
5. Materielle anlægsaktiver		
		Investerings-
		ejendom
Kostpris 1. januar.....		13.412.848
Kostpris 31. december		13.412.848
Værdireguleringer 1. januar		1.487.152
Værdireguleringer 31. december.....		1.487.152
Regnskabsmæssig værdi 31. december		14.900.000

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,4% pr. 31/12 2018 mod 8,3% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 800. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med TDKK 900.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på TDKK 1.255. Investeringsejendommene består af en ejendom i Horsens på 1.302 m² med tre erhvervslejemål.

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

	2018	2017
6. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos grundejerforening	192.831	136.250
Mellemregning m/ lejere vedr. vand- og varmeregnskab	6.056	0
I alt.....	198.887	136.250

7. Egenkapital

	Kontant del af kommanditkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	975.000	5.514.827	6.489.827
Årets resultat.....	0	683.203	683.203
Udlodning i årets løb.....	0	-200.000	-200.000
Egenkapital 31. december.....	975.000	5.998.030	6.973.030

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.016.920	550.497	6.466.423	4.227.194
I alt.....	7.016.920	550.497	6.466.423	4.227.194

	2018	2017
9. Anden gæld		
Mellemregning m/ lejere vedr. vand- og varmeregnskab	0	1.458
Gæld til komplementar	48.067	5.067
Huslejedepositum	30.000	30.000
Skyldig moms	139.093	140.125
I alt.....	217.160	176.650

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

10. Eventualforpligtelser

Ingen.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 7.017 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 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 (2017: 0)