



*Kofoed Ejendomme ApS
Bedegadevej 44
3782 Klemensker*

CVR-nummer: 27714757

ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/4 2017

Brian Kofoed
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Lederspåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Kofoed Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klemensker, den 8/4 2017

Direktion



Brian Kofoed

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Kofoed Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kofoed Ejendomme ApS 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.

Rønne, den 8/4 2017
Rønne Revision I/S
Cvr-nr. 74717810



Anders Kofoed
statsautoriseret revisor
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kofoed Ejendomme ApS Bedegadevej 44 3782 Klemensker
	Telefon: 56 94 91 92 E-mail: bk@st-muregaard.dk CVR-nr.: 27 71 47 57 Hjemsted: Bornholms Regionskommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Brian Kofoed
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Store Torv 16 - 18 3700 Rønne
Revisor	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
Revisorteam	Anders Kofoed Kristina Nielsen

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets forretningsområde er leje af landbrugsejendomme samt drift af landbrug med beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 14, hvilket anses for tilfredsstillende under de givne forhold.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 2.837, og en egenkapital på t.kr. 458.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017

Der forventes en positiv indtjening for regnskabsåret 2017.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kofoed Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

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

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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	5 år	0
Bygninger	30 år	1.800.000

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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. Udskudte skatteaktiver medtages ikke i balancen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	141.336	153
1 Afskrivninger.....	-44.433	-45
DRIFTSRESULTAT	96.903	108
2 Andre finansielle omkostninger	-83.145	-106
RESULTAT FØR SKAT	13.758	2
Skat af årets resultat.....	0	0
ÅRETS RESULTAT	13.758	2
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	13.758	2
DISPONERET I ALT	13.758	2

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
 AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
3 Krykkegård	2.188.461	2.217
3 Sct. Klemensgade 12	619.721	634
3 Driftsmateriel.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver.....	2.808.182	2.851
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER.....	2.808.182	2.851
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	27.909	32
Periodeafgrænsningsposter.....	1.000	1
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	28.909	33
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	0	0
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	28.909	33
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	2.837.091	2.884
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	185.000	185
Overført resultat.....	272.855	259
4 EGENKAPITAL.....	457.855	444
Prioritetsgæld.....	1.902.638	2.020
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.902.638	2.020
Kreditinstitutter	152.336	136
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	12
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	39.175	45
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	273.087	227
Kortfristede gældsforpligtelser	476.598	420
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.379.236	2.440
PASSIVER	2.837.091	2.884
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

NOTER

	2016	2015 kr. 1000	
1 Afskrivninger			
Bygninger	42.134	42	
Produktionsanlæg og maskiner.....	0	3	
Småanskaffelser.....	2.299	0	
	<u>44.433</u>	<u>45</u>	
2 Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter.....	705	0	
Gebyrer mv.....	2.038	3	
Låneomkostninger	18.185	0	
Kursregulering.....	579	27	
Renter, banklån.....	12.998	15	
Renter, ej skattemæssigt fradrag.....	170	0	
Renter, Nordea Kredit	48.470	61	
	<u>83.145</u>	<u>106</u>	
3 Materielle anlægsaktiver			
	Krykkegård	Sct. Klemensgade 12	Driftsmateriel
Kostpris, primo	2.364.383	699.647	134.077
Tilgang i årets løb.....	0	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
	<u>2.364.383</u>	<u>699.647</u>	<u>134.077</u>
Kostpris 31. december 2016			
Af-/nedskrivninger, primo.....	-147.109	-66.605	-134.077
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-28.813	-13.321	0
	<u>-175.922</u>	<u>-79.926</u>	<u>-134.077</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>2.188.461</u>	<u>619.721</u>	<u>0</u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	185.000	0	185.000
Overført resultat.....	259.097	13.758	272.855
	<u>444.097</u>	<u>13.758</u>	<u>457.855</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.113.826	2.020.136	117.498	1.432.461
	<u>2.113.826</u>	<u>2.020.136</u>	<u>117.498</u>	<u>1.432.461</u>

6 Eventualposter mv.**Eventualaktiver**

Udskudt skat udgør et skatteaktiv på kr. -148.183, som ikke er medtaget i balancen.

Herudover råder selskabet ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev med pant i ejendommen Bolbyvej 8, 3782 Klemensker på kr. 500.000 til sikkerhed for Nordea.

8 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse.

Brian Kofoed, Bedegadevej 44, 3782 Klemensker.
Jens Andersen Kofoed, Fortgård Allé 6, 2770 Kastrup.