
Kordegarden ApS

Skejbyvej 447, 8240 Risskov

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/10 2016 - 31/12 2017)

CVR-nr. 29 84 49 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/6 2018

Johnny Bihl
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 31. december 2017 6

Balance 31. december 2017 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017 for Kordegarden ApS.

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 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. juni 2018

Direktion

Johnny Bihl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kordegarden ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kordegarden ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet forventes at træde i likvidation, at regnskabet derfor ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift, og at indregning, måling og præsentation sker under hensyntagen hertil. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften under hensyntagen til den forventede likvidation; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af passende regnskabsprincipper under hensyntagen til den forventede likvidation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af de anvendte regnskabsprincipper er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften under hensyntagen til den forventede likvidation. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om selvfinansiering

Selskabet har i strid med selskabslovens § 206 stillet et ejerpantebrev til sikkerhed for moderselskabets erhvervelse af kapitalandele i selskabet, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Sikkerheden er ophævet efter regnskabsårets udløb uden udnyttelse heraf.

Aarhus, den 27. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor
mne34366

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kordegarden ApS
Skejbyvej 447
8240 Risskov

CVR-nr.: 29 84 49 76
Regnskabsperiode: 1. oktober - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Johnny Bihl

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 31. december 2017

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		20.425.741	16.254.245
Andre eksterne omkostninger		-5.963.426	-8.714.027
Bruttoresultat før værdireguleringer		14.462.315	7.540.218
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	43.000.000	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		57.462.315	7.540.218
Personaleomkostninger	5	-2.199.737	-672.393
Resultat før finansielle poster		55.262.578	6.867.825
Finansielle indtægter	6	1.832.076	0
Finansielle omkostninger	7	-9.422.288	-18.153.671
Resultat før skat		47.672.366	-11.285.846
Skat af årets resultat	8	-5.722.864	-949.320
Årets resultat		41.949.502	-12.235.166

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	37.000.000	0
Overført resultat	4.949.502	-12.235.166
	41.949.502	-12.235.166

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		313.000.000	270.000.000
Materielle anlægsaktiver	9	313.000.000	270.000.000
Anlægsaktiver		313.000.000	270.000.000
Andre tilgodehavender		16.102	153.620
Periodeafgrænsningsposter		673	206.632
Tilgodehavender		16.775	360.252
Likvide beholdninger		0	2.900.982
Omsætningsaktiver		16.775	3.261.234
Aktiver		313.016.775	273.261.234

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		3.191.904	-1.757.599
Foreslået udbytte for regnskabsåret		37.000.000	0
Egenkapital	10	41.191.904	-757.599
Hensættelse til udskudt skat		3.941.703	0
Andre hensættelser		0	500.000
Hensatte forpligtelser		3.941.703	500.000
Gæld til realkreditinstitutter		171.434.184	183.576.405
Deposita og forudbetalt leje		0	6.655.142
Langfristede gældsforpligtelser	11	171.434.184	190.231.547
Gæld til realkreditinstitutter	11	9.730.194	9.715.842
Kreditinstitutter		71.129.144	64.956.385
Deposita og forudbetalt leje	11	6.737.452	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.660	5.385
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.010.438	0
Selskabsskat		1.852.492	949.320
Anden gæld		5.823.604	7.660.354
Kortfristede gældsforpligtelser		96.448.984	83.287.286
Gældsforpligtelser		267.883.168	273.518.833
Passiver		313.016.775	273.261.234
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

På tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten er selskabet uden aktivitet, og det forventes at træde i likvidation. Likvidationen forventes at kunne gennemføres solvent.

Som følge af den forventede likvidation aflægges årsrapporten for 2016/17 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

2 Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb er selskabets ejendomme solgt til en pris svarende til den regnskabsmæssige værdi. Selskabet er herefter uden aktivitet.

3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år omfattet udlejning af boligejendomme i Skejby, Aarhus.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
4 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	43.000.000	0
	<u>43.000.000</u>	<u>0</u>
5 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.038.086	613.469
Pensioner	69.000	53.250
Andre omkostninger til social sikring	8.426	4.434
Andre personaleomkostninger	84.225	1.240
	<u>2.199.737</u>	<u>672.393</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	97.554	0
Andre finansielle indtægter	<u>1.734.522</u>	<u>0</u>
	<u>1.832.076</u>	<u>0</u>
7 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.748.050	15.600.937
Andre finansielle omkostninger	<u>5.674.238</u>	<u>2.552.734</u>
	<u>9.422.288</u>	<u>18.153.671</u>
Årets nedskrivninger af tilgodehavender, som overstiger normale nedskrivninger, udgør TDKK 3.748.		
8 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.852.492	949.320
Årets udskudte skat	3.941.703	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-71.331</u>	<u>0</u>
	<u>5.722.864</u>	<u>949.320</u>

Noter til årsregnskabet

9 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK
Kostpris 1. oktober	295.083.170
Kostpris 31. december	295.083.170
Værdireguleringer 1. oktober	-25.083.170
Årets værdireguleringer	43.000.000
Værdireguleringer 31. december	17.916.830
Regnskabsmæssig værdi 31. december	313.000.000

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort til den pris, som ejendommene er solgt for efter regnskabsårets udløb.

10 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	1.000.000	-1.757.598	0	-757.598
Årets resultat	0	4.949.502	37.000.000	41.949.502
Egenkapital 31. december	1.000.000	3.191.904	37.000.000	41.191.904

Noter til årsregnskabet

11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	132.513.408	144.644.959
Mellem 1 og 5 år	38.920.776	38.931.446
Langfristet del	<u>171.434.184</u>	<u>183.576.405</u>
Inden for 1 år	<u>9.730.194</u>	<u>9.715.842</u>
	<u>181.164.378</u>	<u>193.292.247</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	6.655.142
Langfristet del	0	6.655.142
Inden for 1 år	<u>6.737.452</u>	<u>0</u>
	<u>6.737.452</u>	<u>6.655.142</u>

12 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps med en hovedstol på DKK 39,8 mio, med en fast rente på 3,6 % p.a. og med udløb i 2021.

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter, kreditinstitutter og tilknyttede virksomheders kreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	313.000.000	270.000.000

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i Boliginvest København ApS, Z-Huset A/S, Ældreboliger Jylland ApS, Nobi Holding ApS og SE Ejendomme, Aarhus ApS (nu under konkurs). For sidstnævnte sikkerhed er der i regnskabsåret indgået en aftale med selskabets kreditinstitut om afregning af sikkerheden. Dette beløb blev indregnet i årsregnskabet for 2015/16.

Flere af selskaberne, som selskabet har stillet kaution for, har negativ egenkapital. I forbindelse med salget af disse selskabers ejendomme i 2018, har koncernens kreditinstitut efter regnskabsårets udløb oplyst, at kautiønerne ikke vil blive gjort gældende.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kordegarden ApS for 2016/17 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. Årsrapporten aflægges ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

Som følge af ændrede ejerforhold er selskabets regnskabsår omlagt til at følge kalenderåret. Regnskabsåret 2016/17 omfatter derfor en periode på 15 måneder, mens regnskabsåret 2015/16 omfatter en periode på 12 måneder. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstallene.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, nedskrivninger af tilgodehavender, som ikke hidrører fra lejere, kautionstab mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for grunde og bygninger blev pr. 30. september 2016 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad dannede grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Pr. 31. december 2017 er dagsværdien opgjort på baggrund af en salgsaftale for selskabets ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommenes drift og administration.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter huslejesager.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.