
Kordegarden ApS

Skejbyvej 447, 8240 Risskov

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 29 84 49 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/3 2017

Johnny Bihl
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. marts 2017

Direktion

Johnny Bihl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kordegarden ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kordegarden ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 29. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kordegarden ApS
Skejbyvej 447
8240 Risskov

CVR-nr.: 29 84 49 76
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Johnny Bihl

Revision

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Driften af selskabets investeringsejendomme er forløbet tilfredsstillende og som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb er selskabets nu tidligere moderselskab gået konkurs. Dermed er selskabets kautionsforpligtelse over for dette selskab blevet aktualiseret, ligesom selskabets tilgodehavende hos dette selskab er tabt.

Konkursen er regnskabsmæssigt behandlet som en regulerende begivenhed, og kautionsforpligtelsen DKK 7 mio. og tabet på tilgodehavendet DKK 8,6 mio. er derfor indregnet i årsrapporten for 2015/16.

Hvis der korrigeres for ovennævnte engangsposter udgør årets resultat før skat et overskud på DKK 4,8 mio.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		16.254.245	15.714.010
Andre eksterne omkostninger		-8.714.027	-6.034.478
Bruttoresultat før værdireguleringer		7.540.218	9.679.532
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	1	0	13.628.750
Bruttoresultat efter værdireguleringer		7.540.218	23.308.282
Personaleomkostninger		-672.393	-433.964
Resultat før finansielle poster		6.867.825	22.874.318
Finansielle indtægter	2	0	2.737.536
Finansielle omkostninger	3	-18.153.671	-3.092.846
Resultat før skat		-11.285.846	22.519.008
Skat af årets resultat	4	-949.320	-2.067.494
Årets resultat		-12.235.166	20.451.514

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	11.000.000
Overført resultat		-12.235.166	9.451.514
		-12.235.166	20.451.514

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		270.000.000	270.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	270.000.000	270.000.000
Anlægsaktiver		270.000.000	270.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.307.176
Andre tilgodehavender		153.620	349.402
Periodeafgrænsningsposter		206.632	208.593
Tilgodehavender		360.252	12.865.171
Likvide beholdninger		2.900.982	5.587.719
Omsætningsaktiver		3.261.234	18.452.890
Aktiver		273.261.234	288.452.890

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-1.757.599	10.477.567
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	11.000.000
Egenkapital	6	-757.599	22.477.567
Andre hensættelser		500.000	500.000
Hensatte forpligtelser		500.000	500.000
Gæld til realkreditinstitutter		193.292.247	195.582.519
Deposita og forudbetalt leje		6.655.142	6.509.102
Langfristede gældsforpligtelser	7	199.947.389	202.091.621
Kreditinstitutter		64.956.385	60.887.143
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.385	54.570
Selskabsskat		949.320	2.067.494
Anden gæld		7.660.354	374.495
Kortfristede gældsforpligtelser		73.571.444	63.383.702
Gældsforpligtelser		273.518.833	265.475.323
Passiver		273.261.234	288.452.890
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	13.721.160
Nettotab ved salg af ejendomme	<u>0</u>	<u>-92.410</u>
	<u>0</u>	<u>13.628.750</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	2.716.180
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>21.356</u>
	<u>0</u>	<u>2.737.536</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.600.937	0
Andre finansielle omkostninger	<u>2.552.734</u>	<u>3.092.846</u>
	<u>18.153.671</u>	<u>3.092.846</u>
<p>Årets nedskrivninger af tilgodehavender, som overstiger normale nedskrivninger, udgør TDKK 8.572.</p>		
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>949.320</u>	<u>2.067.494</u>
	<u>949.320</u>	<u>2.067.494</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK
Kostpris 1. oktober	295.083.170
Kostpris 30. september	295.083.170
Værdireguleringer 1. oktober	-25.083.170
Værdireguleringer 30. september	-25.083.170
Regnskabsmæssig værdi 30. september	270.000.000

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker i form af en afkastbaseret model.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Forventet stigning i lejeindtægter: 2 %

Forventet stigning i normaliserede driftsomkostninger: 2 %

Forventet tomgangsandel: Uændret ift. det forløbne år.

Afkastkrav: 4,7 %.

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	1.000.000	10.477.567	11.000.000	22.477.567
Betalt ordinært udbytte	0	0	-11.000.000	-11.000.000
Årets resultat	0	-12.235.166	0	-12.235.166
Egenkapital 30. september	1.000.000	-1.757.599	0	-757.599

Noter til årsregnskabet

7 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	146.238.197
Mellem 1 og 5 år	<u>193.292.247</u>	<u>49.344.322</u>
Langfristet del	193.292.247	195.582.519
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>193.292.247</u>	<u>195.582.519</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	<u>6.655.142</u>	<u>6.509.102</u>
Langfristet del	6.655.142	6.509.102
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.655.142</u>	<u>6.509.102</u>

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er involveret i nogle sager i huslejenævnet. Visse af disse sager er tabt i regnskabsåret og efterfølgende anket til landsretten. Effekten af de tabte sager er indarbejdet i årsregnskabet. Det forventes ikke, at de øvrige sager påvirker selskabets økonomiske stilling væsentligt.

Diverse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 193.292, og gæld til kreditinstitutter, TDKK 64.956, er der givet pant i handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør TDKK 270.000.

Selskabet har endvidere stillet kaution og givet pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i Boliginvest København ApS og SE Ejendomme, Aarhus ApS (nu under konkurs). For sidstnævnte sikkerhed er der efter regnskabsårets udløb indgået en aftale med selskabets kreditinstitut om afregning af sikkerheden. Dette beløb er indregnet i årsregnskabet for 2015/16.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kordegarden ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har førtidsimplementeret den nye årsregnskabslovs bestemmelser for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris.

Ændringen har ingen effekt på årets resultat eller balancesummen.

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.

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.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 30. september 2016 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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.

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.

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.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets positive skatter under forudsætning af fuld skatterefusion til moderselskabet, mens årets negative skatter indregnes under forudsætning om fuld underskudsfræførsel. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i form af deposita, gæld til leverandører samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.

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 renteomkostning over låneperioden.