

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

www.s-revision.dk

Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS

Jernbanegade 34, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 29 94 30 28

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

20/6 - 16

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. februar 2015 - 31. januar 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 20. maj 2016

Direktion

Bo Larsen

Bo Larsen

Bestyrelse

Bo Larsen

Bo Larsen

Per Stig Calender

Per Stig Calender

Niels Jørgen Gabel

Niels Jørgen Gabel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016, 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

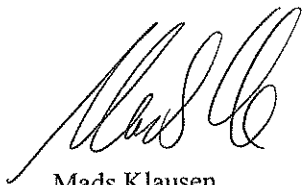
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Aabenraa, den 20. maj 2016

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR nr. 18/08/16/35

Egon Døll Nørgaard
Statsaut. revisor



Mads Klausen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS Jernbanegade 34 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 29 94 30 28
	Stiftet: 12. maj 1976
	Hjemsted: Aabenraa
	Regnskabsår: 1. februar - 31. januar
Bestyrelse	Bo Larsen, Jernbanegade 34 1. tv Per Stig Calender, Jernbanegade 34 st. tv. Niels Jørgen Gabel, Jernbanegade 34 st. th.
Direktion	Bo Larsen, Jernbanegade 34 1. tv
Revision	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS er et boliganpartsselskab reguleret efter §8 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2015/16 er afsluttet med et underskud på kr. 85.720 mod et overskud i 2014/15 på t.kr. 56. Selskabets resultat anses som utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. januar 2016 kr. 1.403.689.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Noteoplysninger/andelsværdi

For at leve op til krav om nøgleoplysninger der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter ved salg af andelsboliger i boliganpartsselskabet, har bestyrelsen udarbejdet særskilt intern årsrapport som nøgletallene er indeholdt i.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi er ligeledes indarbejdet i den særskilte interne årsrapport.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Boligafgiften og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til selskabet pr. 31. januar 2016.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendom, øvrige ejendomsomkostninger og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger

30 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
Nettoomsætning	238.362	258
Andre eksterne omkostninger	-192.084	-132
Bruttoresultat	46.278	126
1 Personaleomkostninger	-25.650	-26
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.408	0
Driftsresultat	10.220	100
Andre finansielle indtægter	1.169	2
Øvrige finansielle omkostninger	-31.661	-31
Resultat før skat	-20.272	71
Skat af årets resultat	-65.448	-15
Årets resultat	-85.720	56
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	56
Disponeret fra overført resultat	-85.720	0
Disponeret i alt	-85.720	56

Balance 31. januar

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.801.823	1.812
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.801.823</u>	<u>1.812</u>
2 Andre værdipapirer og kapitalandele	10.025	9
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.025</u>	<u>9</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.811.848</u>	<u>1.821</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	66
Tilgodehavende selskabsskat	78	0
Andre tilgodehavender	1.652	14
Periodeafgrænsningsposter	5.483	5
Tilgodehavender i alt	<u>7.213</u>	<u>85</u>
Likvide beholdninger	<u>204.577</u>	<u>205</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>211.790</u>	<u>290</u>
Aktiver i alt	<u>2.023.638</u>	<u>2.111</u>

Balance 31. januar

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
3	Anpartskapital	200.000	200
3	Reserve for opskrivninger	953.101	953
3	Overført resultat	250.588	336
	Egenkapital i alt	1.403.689	1.489
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	554.793	568
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	554.793	568
	Kortfristet del af langfristet gæld	13.504	13
	Anden gæld	48.443	38
	Periodeafgrænsningsposter	3.209	3
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	65.156	54
	Gældsforpligtelser i alt	619.949	622
	Passiver i alt	2.023.638	2.111

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.		
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	25.650	26		
	25.650	26		
	31/1 2016 kr.	31/1 2015 t.kr.		
2. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. februar	650	1		
Kostpris 31. januar	650	1		
Opskrivninger 1. februar	8.650	6		
Årets opskrivninger	725	2		
Opskrivninger 31. januar	9.375	8		
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	10.025	9		
3. Egenkapital				
	Anpartskapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. februar	200.000	953.101	336.308	1.489.409
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-85.720	-85.720
Egenkapital 31. januar	200.000	953.101	250.588	1.403.689

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/1 2016 kr.	Gæld i alt 31/1 2015 t.kr.
Gæld til reakreditinstitutter	13.504	494.698	568.297	581
	13.504	494.698	568.297	581

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 568 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2016 udgør 1.812 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.