



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 28 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 62 61 12 · 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

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

27/6-2017

Mads Klausen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. februar 2016 - 31. januar 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2016 - 31. januar 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 7. juni 2017

### Direktion

Bo Larsen

*Bo Larsen*  
Bestyrelse

*Bo Larsen*  
Bo Larsen

*Per Stig Calender*  
Per Stig Calender

Niels Jørgen Gabel

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS for regnskabsåret 1. februar 2016 - 31. januar 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **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 årsregnskabet". 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.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift 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. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

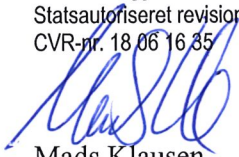
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 7. juni 2017

**Sønderjyllands Revision**

Statsaut. revisorselskab

CVR-nr. 18 06 16 35



Mads Klausen

Statsaut. revisor

## **Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS Jernbanegade 34 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 29 94 30 28
	Stiftet: 12. maj 1976
	Hjemsted: Aabenraa
	Regnskabsår: 1. februar - 31. januar
<b>Bestyrelse</b>	Bo Larsen, Jernbanegade 34 1. tv Per Stig Calender, Jernbanegade 34 st. tv. Niels Jørgen Gabel, Jernbanegade 34 st. th.
<b>Direktion</b>	Bo Larsen, Jernbanegade 34 1. tv
<b>Revision</b>	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 2016/17 er afsluttet med et underskud på kr. 21.334 mod et underskud i 2015/16 på kr. 85.720.

Egenkapitalen udgør pr. 31. januar 2017 kr. 1.382.355.

### **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 2017.

### **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 materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster 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 i 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Bygninger 30 år

### **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 nominel 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 pengeinstitut.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

**Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Nettoomsætning	222.000	238.362
Andre eksterne omkostninger	-178.608	-192.084
<b>Bruttoresultat</b>	<b>43.392</b>	<b>46.278</b>
1 Personaleomkostninger	-25.290	-25.650
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.408	-10.408
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.694</b>	<b>10.220</b>
Andre finansielle indtægter	1.931	1.169
Øvrige finansielle omkostninger	-30.959	-31.661
<b>Resultat før skat</b>	<b>-21.334</b>	<b>-20.272</b>
Skat af årets resultat	0	-65.448
<b>Årets resultat</b>	<b>-21.334</b>	<b>-85.720</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-21.334	-85.720
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-21.334</b>	<b>-85.720</b>

**Balance 31. januar**

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.791.415	1.801.823
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.791.415</u>	<u>1.801.823</u>
2 Andre værdipapirer og kapitalandele	11.400	10.025
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.400</u>	<u>10.025</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.802.815</u></b>	<b><u>1.811.848</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	200	78
Andre tilgodehavender	11.800	1.652
Periodeafgrænsningsposter	5.349	5.483
Tilgodehavender i alt	<u>17.349</u>	<u>7.213</u>
Likvide beholdninger	<u>165.998</u>	<u>204.577</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>183.347</u></b>	<b><u>211.790</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.986.162</u></b>	<b><u>2.023.638</u></b>

**Balance 31. januar**

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Anpartskapital	200.000	200.000
4 Reserve for opskrivninger	932.285	953.101
5 Overført resultat	250.070	250.588
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.382.355</u></b>	<b><u>1.403.689</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	540.706	554.793
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>540.706</u>	<u>554.793</u>
6 Gældsforpligtelser	14.086	13.504
Anden gæld	46.215	48.443
Periodeafgrænsningsposter	2.800	3.209
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>63.101</u>	<u>65.156</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>603.807</u></b>	<b><u>619.949</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.986.162</u></b>	<b><u>2.023.638</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	25.290	25.650
	<b>25.290</b>	<b>25.650</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. februar	650	650
<b>Kostpris 31. januar</b>	<b>650</b>	<b>650</b>
Opskrivninger 1. februar	9.375	8.650
Årets opskrivninger	1.375	725
<b>Opskrivninger 31. januar</b>	<b>10.750</b>	<b>9.375</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<b>11.400</b>	<b>10.025</b>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. februar	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. februar	953.101	953.101
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-20.816	0
	<b>932.285</b>	<b>953.101</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. februar	250.588	336.308
Årets overførte overskud eller underskud	-21.334	-85.720
Overført fra reserver	20.816	0
	<b>250.070</b>	<b>250.588</b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/1 2017 kr.	Gæld i alt 31/1 2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.086	478.022	554.792	568.297
	<b>14.086</b>	<b>478.022</b>	<b>554.792</b>	<b>568.297</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 555 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2017 udgør 1.791 t.kr.

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