

**Ejendomsselskabet Company House II, Kolding
A/S
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12
B, st. th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 30560647**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.04.2016

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Company House II, Kolding A/S
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 30560647

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Henrik Steinfeldt Jacobsen, formand

Peter Nicolai Fabricius Melchior

Jens Kristian Ravn

Direktion

Anders Holmsberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Company House II, Kolding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 06.04.2016

Direktion

Anders Holmsberg

Bestyrelse

Henrik Steinfeldt Jacobsen
formand

Peter Nicolai Fabricius Melchior

Jens Kristian Ravn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Company House II, Kolding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Company House II, Kolding A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

København, den 06.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 19 H, Bramdrup, Nr. Bramdrup beliggende Jupitervej 6, 6000 Kolding.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet og tilfredsstillende.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 126.102 t.kr., hvilket er uændret i forhold til 2014. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,4% p.a. (2014: 6,2% p.a.).

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af regnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af selskabets investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af selskabets investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelens nominelle værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		7.966.498	7.317.265
Ejendomsomkostninger	1	<u>(71.861)</u>	<u>(1.799.021)</u>
Bruttoresultat		7.894.637	5.518.244
Andre driftsomkostninger		<u>(338.821)</u>	<u>(595.847)</u>
Driftsresultat		7.555.816	4.922.397
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.662.712)</u>	<u>(2.897.132)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		4.893.104	2.025.265
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>417.742</u>	<u>(1.392.575)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		5.310.846	632.690
Skat af ordinært resultat	3	<u>(1.245.584)</u>	<u>(210.062)</u>
Årets resultat		<u>4.065.262</u>	<u>422.628</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.065.262</u>	<u>422.628</u>
		<u>4.065.262</u>	<u>422.628</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		126.101.789	126.101.789
Materielle anlægsaktiver	4	<u>126.101.789</u>	<u>126.101.789</u>
Udskudt skat	5	221.246	458.074
Finansielle anlægsaktiver		<u>221.246</u>	<u>458.074</u>
Anlægsaktiver		<u>126.323.035</u>	<u>126.559.863</u>
Likvide beholdninger		<u>1.406.965</u>	<u>4.366.318</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.406.965</u>	<u>4.366.318</u>
Aktiver		<u>127.730.000</u>	<u>130.926.181</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6, 7	8.300.000	8.300.000
Overført overskud eller underskud		<u>26.921.350</u>	<u>22.856.088</u>
Egenkapital		<u>35.221.350</u>	<u>31.156.088</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	84.120.299	92.437.060
Anden gæld	9	<u>3.983.476</u>	<u>3.850.290</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>88.103.775</u>	<u>96.287.350</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.756.841	2.247.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.528	216.675
Skyldig selskabsskat		888.756	352.077
Anden gæld	10	<u>666.750</u>	<u>666.397</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.404.875</u>	<u>3.482.743</u>
Gældsforpligtelser		<u>92.508.650</u>	<u>99.770.093</u>
Passiver		<u>127.730.000</u>	<u>130.926.181</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.300.000	22.856.088	31.156.088
Årets resultat	0	4.065.262	4.065.262
Egenkapital ultimo	8.300.000	26.921.350	35.221.350

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Reparation og vedligeholdelse	43.367	1.287.673
Forbrug, tomgang	25.379	508.988
Diverse	3.115	2.360
	71.861	1.799.021

2. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	1.945.933	1.945.933
Pantebreve	694.234	920.423
Restskattetillæg	16.182	28.126
Andre finansielle omkostninger	6.363	2.650
	2.662.712	2.897.132

3. Skat af ordinært resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat, omkostning	(1.008.756)	(352.077)
Ændring af udskudt skat	(236.828)	190.088
Effekt af ændret skattesats	0	(48.073)
	(1.245.584)	(210.062)

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>137.626.490</u>
Kostpris ultimo	<u>137.626.490</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>(11.524.701)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(11.524.701)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>126.101.789</u>

	2015 kr.	2014 kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(529.603)	(413.171)
Gældsforpligtelser	<u>750.849</u>	<u>871.245</u>
	<u>221.246</u>	<u>458.074</u>

6. Virksomhedskapital

Bevægelser i virksomhedskapitalen de seneste 5 år:

	kr.
Virksomhedskapital 31.12.2010	20.000.000
Kapitalnedsættelse 31.01.2011	(15.000.000)
Kapitalnedsættelse 22.03.2012	(4.200.000)
Kontant kapitalforhøjelse 22.03.2012	<u>7.500.000</u>
	<u>8.300.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 5.750 aktier fordelt med 2.000 aktier á 400 kr. og 3.750 aktier á 2.000 kr. Stemmerettighederne følger aktiernes beløb.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>	<u>Andel af virksom- hedskapital %</u>
7. Egne kapitalandele			
Beholdning af egne aktier:			
Aktier	400	160.000	1,9
	400	160.000	1,9

Der er ikke købt, solgt eller annulleret egne kapitalandele i 2015.

8. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Forfald 0-1 år</u>	<u>Forfald 1-5 år</u>	<u>Forfald over 5 år</u>
Realkreditlån	0	11.300.985	70.068.619
Pantebrev	2.756.841	2.750.695	0
Realkreditlån mv., dagsværdi	2.756.841	14.051.680	70.068.619
Realkreditlån mv., nom. værdi	2.756.841	13.723.675	68.034.909
Dagsværdi, realkreditlån mv.	86.877.140		
Nom. værdi	(84.515.425)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	2.361.715		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2014	(2.779.458)		
Værdiregulering realkreditlån mv., indtægt	(417.742)		

9. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtagne deposita på ejendommens lejemål, der af lejere tidligst kan opsiges til ophør med 12 måneders varsel eller med ophør i 2018-2020.

Noter

10. Anden gæld

	2015	2014
	kr.	kr.
Skyldig revision	24.500	24.500
Moms og afgifter	498.156	401.737
Skyldige renter	0	234.905
Driftsregnskab	138.724	0
Diverse	5.370	5.255
	666.750	666.397

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 126.101.789 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og pantebrevsgæld.