

## **Ejendomsselskabet Company House II, Kolding A/S**

c/o Holmsberg Administration  
ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 30560647

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.03.2018

**Dirigent**

---

Navn: Anders Holmsberg

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## 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: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.03.2018

### Direktion

Anders Holmsberg

### Bestyrelse

Henrik Steinfeldt Jacobsen  
formand

Peter Nicolai Fabricius Melchior

Jens Kristian Ravn

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Company House II, Kolding A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 for 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. Fejlinformation 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 22.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Takata Mücke

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 19 H, Bramdrup, Nr. Bramdrup beliggende Jupitervej 6, 6000 Kolding med samlet areal på 7.638 m<sup>2</sup>.

Selskabet har ingen ansatte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet og tilfredsstillende.

Investerings ejendommene er optaget til den værdi som ligger til grund for fastsættelsen af selskabets værdi i forbindelse med at selskabets aktier skifter ejer i 2018.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Da værdien af investerings ejendomme er fastlagt på baggrund af en transaktion indgået mellem indbyrdes uafhængige parter, vurderes værdien ikke at være behæftet med særlig usikkerhed pr. 31.12.2017.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		8.431.324	8.249.372
Ejendomsomkostninger		<u>(59.858)</u>	<u>(219.815)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8.371.466</b>	<b>8.029.557</b>
Andre driftsomkostninger		<u>(910.479)</u>	<u>(338.836)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.460.987</b>	<b>7.690.721</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.106.435)</u>	<u>(2.148.111)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>5.354.552</b>	<b>5.542.610</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>9.298.211</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.652.763</b>	<b>5.542.610</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(1.549.829)</u>	<u>(1.226.484)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>13.102.934</b>	<b>4.316.126</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.901.000	0
Overført resultat		<u>8.201.934</u>	<u>4.316.126</u>
		<b>13.102.934</b>	<b>4.316.126</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		135.400.000	126.101.789
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>135.400.000</b>	<b>126.101.789</b>
Udskudt skat		0	60.829
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>60.829</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>135.400.000</b>	<b>126.162.618</b>
Andre tilgodehavender		60.834	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>60.834</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.482.256</b>	<b>462.887</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.543.090</b>	<b>462.887</b>
<b>Aktiver</b>		<b>141.943.090</b>	<b>126.625.505</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3	8.300.000	8.300.000
Overført overskud eller underskud		39.231.511	31.237.477
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.901.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>52.432.511</b>	<b>39.537.477</b>
Udskudt skat		353.132	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>353.132</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		77.159.499	81.257.141
Deposita		4.180.078	4.109.049
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>81.339.577</b>	<b>85.366.190</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.985.179	144.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	32.013
Skyldig selskabsskat		789.868	888.067
Anden gæld		3.042.823	657.108
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.817.870</b>	<b>1.721.838</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>89.157.447</b>	<b>87.088.028</b>
<b>Passiver</b>		<b>141.943.090</b>	<b>126.625.505</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	8.300.000	31.237.477	0	39.537.477
Køb af egne kapitalandele	0	(207.900)	0	(207.900)
Årets resultat	0	8.201.934	4.901.000	13.102.934
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.300.000</b>	<b>39.231.511</b>	<b>4.901.000</b>	<b>52.432.511</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.135.868	1.066.067
Ændring af udskudt skat	413.961	160.417
	<b>1.549.829</b>	<b>1.226.484</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		137.626.490
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>137.626.490</b>
Dagsværdireguleringer primo		(11.524.701)
Årets dagsværdireguleringer		9.298.211
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(2.226.490)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>135.400.000</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på salgsprisen som ligger til grund for salget af selskabet i 2018.

	<b>Antal</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>	<b>Andel af virksomhed s- kapital %</b>
<b>3. Egne kapitalandele</b>			
Beholdning af egne aktier:			
Aktier	565	226.000	2,7
	<b>565</b>	<b>226.000</b>	<b>2,7</b>

Selskabet har i købt 165 aktier til en nominel værdi på 66.000 kr. i 2017.

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>55.057.089</u>
	<b><u>55.057.089</u></b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 135.400 t.kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og pantebrevsgæld.	

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 forpligtelses 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.

#### 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.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### 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.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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