
Kolt Ejendomme A/S

Nygade 25, st., 8600 Silkeborg

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 35 84 69 80

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/11 2016

Ernst Rødgaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kolt Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. november 2016

Direktion

Ernst Rødgaard

Bestyrelse

Michael Meldgaard
formand

Ernst Rødgaard

Karsten Lund Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kolt Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kolt Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 15. november 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kolt Ejendomme A/S
Nygade 25, st.
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 35 84 69 80
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Silkeborg

Bestyrelse

Michael Meldgaard, formand
Ernst Rødgaard
Karsten Lund Knudsen

Direktion

Ernst Rødgaard

Revision

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, sælge og udleje boligejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.424.326, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 15.897.135.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		3.212.032	4.133.465
Finansielle indtægter	1	178.433	66.038
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.564.210</u>	<u>-2.606.566</u>
Resultat før skat		1.826.255	1.592.937
Skat af årets resultat	3	<u>-401.929</u>	<u>-386.623</u>
Årets resultat		<u>1.424.326</u>	<u>1.206.314</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>1.424.326</u>	<u>1.206.314</u>
		<u>1.424.326</u>	<u>1.206.314</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Varebeholdninger	4	<u>31.629.109</u>	<u>91.853.600</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.521.000	3.061.167
Andre tilgodehavender		0	102.500
Udskudt skatteaktiv		<u>1.141.613</u>	<u>22.000</u>
Tilgodehavender		<u>5.662.613</u>	<u>3.185.667</u>
Likvide beholdninger		<u>9.272.384</u>	<u>860.000</u>
Omsætningsaktiver		<u>46.564.106</u>	<u>95.899.267</u>
Aktiver		<u>46.564.106</u>	<u>95.899.267</u>

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		15.397.135	13.972.809
Egenkapital	5	15.897.135	14.472.809
Gæld til realkreditinstitutter		0	39.873.867
Kreditinstitutter		15.377.597	37.487.263
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.133.500	393.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.945.938	774.205
Selskabsskat		1.521.542	408.623
Anden gæld		4.688.394	2.488.738
Kortfristede gældsforpligtelser		30.666.971	81.426.458
Gældsforpligtelser		30.666.971	81.426.458
Passiver		46.564.106	95.899.267
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	176.411	66.030
Andre finansielle indtægter	2.022	8
	<u>178.433</u>	<u>66.038</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	44
Andre finansielle omkostninger	1.564.210	2.606.522
	<u>1.564.210</u>	<u>2.606.566</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.521.542	408.623
Årets udskudte skat	-1.119.613	-23.500
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1.500
	<u>401.929</u>	<u>386.623</u>
4 Varebeholdninger		
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
Varer under fremstilling	28.518.206	17.853.600
Færdigvarer og handelsvarer	3.110.903	74.000.000
	<u>31.629.109</u>	<u>91.853.600</u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	1.673.020	13.972.809	16.145.829
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlig fejl	0	-1.673.020	0	-1.673.020
Korrigeret egenkapital 1. juli	500.000	0	13.972.809	14.472.809
Årets resultat	0	0	1.424.326	1.424.326
Egenkapital 30. juni	500.000	0	15.397.135	15.897.135

Selskabskapitalen består af 50 aktier à nominelt DKK 10.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Selskabskapital 1. juli	500.000	50.000
Kapitalforhøjelse	0	450.000
Kapitalnedsættelse	0	0
Selskabskapital 30. juni	500.000	500.000

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Der er afgivet ejerpantebrev nom. TDKK 37.000 i grunde og bygninger/varebeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	31.629.109	91.853.600
--	------------	------------

Der er tinglyst forbud mod yderligere pantsætning i selskabets grunde og bygninger/varebeholdninger.

Der er stillet betalingsgarantier for nom. TDKK 3.960 pr. 30. juni 2016.

Noter til årsregnskabet

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RØME Holding af 15. maj 2015 ApS, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er fælles momsregistreret med Torshøjvænget 190 ApS, og hæfter derfor solidarisk for betaling af moms jævnfør momslovens bestemmelser.

Diverse

Likvider på i alt TDKK 4.307 vedrører indestående på deponeringskonti for salg af ejendomme.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kolt Ejendomme A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Der er i regnskabsåret foretaget en rettelse af en væsentlig fejl vedrørende tidligere år, idet der i strid med selskabets regnskabspraksis var foretaget opskrivning af varebeholdninger til dagsværdi.

Selskabet har førtidsimplementeret den nye årsregnskabslovs bestemmelser om, at væsentlige fejl vedrørende tidligere år skal rettes via egenkapitalen og med tilretning af sammenligningstallene.

Rrettelsen har medført en reduktion af egenkapitalen primo på TDKK 1.673 og en forøgelse af resultatet efter skat for 2015/16 med et tilsvarende beløb. Egenkapitalen pr. 30 juni 2016 er ikke påvirket af rettelsen.

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.

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder salgssummer for solgte boliger samt huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende handelsejendomme

Omkostninger vedrørende handelsejendomme indeholder primært opførelsesomkostninger på solgte boliger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører administration, kontorhold, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Regnskabspraksis

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

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grundareal og opførelse af huse for egen regning. Varebeholdning måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. I kostprisen indgår grundkøb inkl. handelsomkostninger, byggemodning, entreprisesummer og øvrige omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.