



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nytov 12, Box 170
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

KODAMMEN A/S
RØMERSVEJ 2, KIELSTRUP, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. oktober 2016

Kaj Nørby

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kodammen A/S Rømersvej 2, Kielstrup 9500 Hobro
	CVR-nr.: 73 53 14 11 Stiftet: 29. februar 1984 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Herdis Mygind, formand Svend Aage Nielsen Ellen Marie Mikkelsen
Direktion	Svend Aage Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Adelgade 31 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kodammen 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kielstrup, den 24. august 2016

Direktion

Svend Aage Nielsen

Bestyrelse

Herdis Mygind
Formand

Svend Aage Nielsen

Ellen Marie Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Kodammen A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

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

Hobro, den 24. august 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Spanggaard
Statsautoriseret revisor

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Til Kodammen A/S' aktivitet, der er investering i og drift af boligejendom i Fredercia, knytter sig risikofaktorer, som kan opdeles i to kategorier:

Ejendomsrelaterede risici
Finansielle risici

Ejendomsrelaterede risici

De ejendomsrelaterede risici knytter sig til værdien af selskabets ejendomme samt de forhold, der er bestemmende for den løbende indtjening, dvs. de driftsmæssige forhold.

Værdien af ejendomsporteføljen

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en mæglervurdering pr. 22. juni 2016 udarbejdet af Metropol Erhverv, erhvervsejendomsmæglerfirma, MDE. Vurderingen er på 75.000 tkr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kodammen A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for klasse C:

Måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Måling af gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Boligejendommene er målt på basis af en mæglervurdering pr. 22. juni 2016 udarbejdet af Metropol Erhverv, erhvervsejendomsmæglerfirma, MDE. Vurderingen er på 75.000 tkr.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.159.333	1.407.621
Af- og nedskrivninger.....		-17.252	-17.251
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		15.130.000	9.566.250
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-268.540	14.942
DRIFTSRESULTAT.....		16.003.541	10.971.562
Finansielle indtægter.....	1	502.846	4.164.136
Finansielle omkostninger.....	2	-2.910.710	-295.441
RESULTAT FØR SKAT.....		13.595.677	14.840.257
Skat af årets resultat.....	3	-2.986.890	-3.340.809
ÅRETS RESULTAT.....		10.608.787	11.499.448
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		10.608.787	11.499.448
I ALT.....		10.608.787	11.499.448

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Boligejendomme.....		75.000.000	59.870.000
Andre anlæg og inventar.....		48.875	66.125
Materielle anlægsaktiver.....	4	75.048.875	59.936.125
ANLÆGSAKTIVER.....		75.048.875	59.936.125
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.827.061	2.201.552
Andre tilgodehavender.....		42.567	58.255
Tilgodehavende selskabsskat.....		89.037	0
Tilgodehavender.....		3.958.665	2.259.807
Andre værdipapirer.....		11.642.553	15.345.356
Værdipapirer.....		11.642.553	15.345.356
Indestående i pengeinstitutter.....		2.208.202	2.416.606
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		17.809.420	20.021.769
AKTIVER.....		92.858.295	79.957.894

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		5.000.000	5.000.000
Overført overskud.....		39.233.108	28.624.321
EGENKAPITAL.....	5	44.233.108	33.624.321
Hensættelse til udskudt skat.....		11.790.458	8.803.568
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		11.790.458	8.803.568
Gæld til realkreditinstitutter.....		33.094.881	32.826.340
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	33.094.881	32.826.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		123.321	95.147
Gæld til tilknyttede selskaber.....		20.710	14.438
Selskabsskat.....		0	1.131.349
Anden gæld.....		3.505.942	3.389.926
Periodeafgrænsningsposter.....		89.875	72.805
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.739.848	4.703.665
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		36.834.729	37.530.005
PASSIVER.....		92.858.295	79.957.894
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter tilknyttede virksomheder.....	98.134	128.618	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	404.712	4.035.518	
	502.846	4.164.136	
Finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	1.060	671	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.909.650	294.770	
	2.910.710	295.441	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	1.215.961	
Regulering af udskudt skat.....	2.986.890	2.124.848	
	2.986.890	3.340.809	
Materielle anlægsaktiver			4
	Boligejendomme	Andre anlæg og inventar	
Kostpris 1. juli 2015.....	25.963.790	86.250	
Kostpris 30. juni 2016.....	25.963.790	86.250	
Opskrivninger 1. juli 2015.....	33.906.210	0	
Årets opskrivninger	15.130.000	0	
Opskrivninger 30. juni 2016.....	49.036.210	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....	0	20.125	
Årets afskrivninger	0	17.250	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....	0	37.375	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	75.000.000	48.875	
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	5.000.000	28.624.321	33.624.321
Forslag til årets resultatdisponering.....		10.608.787	10.608.787
Egenkapital 30. juni 2016.....	5.000.000	39.233.108	44.233.108

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	32.826.340	33.094.881	0	32.764.635	
	32.826.340	33.094.881	0	32.764.635	
Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Selskabet har ingen kautions-, garanti-, eller andre eventualforpligtelser.					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kielstrup Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.141 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 75.000 tkr.					
Ejerforhold					9
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen: Kielstrup Holding A/S Rømersvej 2, Kielstrup, 9500 Hobro					