



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

KOLDBY EJENDOMME APS
KROGGÅRDVEJ 93, 5270 ODENSE N
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2017

Finn Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Koldby Ejendomme ApS Kroggårdvej 93 5270 Odense N
	CVR-nr.: 78 27 24 14 Stiftet: 1. maj 1985 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Finn Thomsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nykredit Bank Mageløs 2 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Koldby Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. juni 2017

Direktion:

Finn Thomsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Koldby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Koldby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af produktionsudstyr og lokaler.

Usikkerhed ved indregning og måling

Mellemværender med tilknyttede selskaber er indregnet til kurs 100. Det er en forudsætning at de koncernforbundne selskaber får frigjort likviditet for at mellemværenderne kan indfries.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse finder årets resultat som værende mindre tilfredsstillende.

Den fortsatte drift er betinget af, at den for driften nødvendige likviditet er til rådighed for selskabet. Selskabet har en stram likviditet, som skyldes, at selskabet har bundet sine likvider i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Ud over brug af den likviditet, som selskabet i øjeblikket har rådighed over, vil ledelsen og de tilknyttede virksomheder bidrage med yderlig likviditet i det omfang, det måtte være muligt og nødvendigt, således at den for driften nødvendige likviditet forventes at være tilstede, og regnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		702.453	679
Af- og nedskrivninger.....		-345.596	-344
Andre driftsomkostninger.....		-176.410	0
DRIFTSRESULTAT		180.447	335
Andre finansielle indtægter.....		172.137	1
Andre finansielle omkostninger.....		-357.206	-366
RESULTAT FØR SKAT		-4.622	-30
Skat af årets resultat.....	1	857	9
ÅRETS RESULTAT		-3.765	-21
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.765	-21
I ALT		-3.765	-21

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		5.402.387	6.090
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.402.387	6.090
ANLÆGSAKTIVER.....		5.402.387	6.090
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	3
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		849.454	1.968
Tilgodehavender.....		849.454	1.971
Likvide beholdninger.....		128.993	200
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		978.447	2.171
AKTIVER.....		6.380.834	8.261
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		672.566	0
Forslag til udbytte.....		0	2.176
EGENKAPITAL.....	3	797.566	2.301
Hensættelse til udskudt skat.....		389.715	433
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		389.715	433
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.177.769	3.521
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.177.769	3.521
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	329.780	320
Gæld til pengeinstitutter.....		306.450	261
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		547.412	588
Selskabsskat.....		42.218	16
Anden gæld.....		789.924	821
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.015.784	2.006
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.193.553	5.527
PASSIVER.....		6.380.834	8.261
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note		
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	42.218	-33	1		
Regulering af udskudt skat.....	-43.075	24			
	-857	-9			
Materielle anlægsaktiver					
		Grunde og bygninger	2		
Kostpris 1. januar 2016.....		11.740.661			
Afgang.....		-518.532			
Kostpris 31. december 2016.....		11.222.129			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		5.649.808			
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-175.662			
Årets afskrivninger		345.596			
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		5.819.742			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		5.402.387			
Egenkapital					
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	676.331	1.500.000	2.301.331	
Betalt udbytte.....			-1.500.000	-1.500.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-3.765		-3.765	
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	672.566	0	797.566	
Langfristede gældsforpligtelser					
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.840.889	3.507.549	329.780	2.238.244	
	3.840.889	3.507.549	329.780	2.238.244	

NOTER**Note**

**Eventualposter mv.
Eventualaktiver**
Ingen.

5**Eventualforpligtelser****Hæftelse i sambeskatningen**

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 Finjet Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.508 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.402 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der endvidere en deponeringskonto i Nykredit.

Selskabet har overfor lejer afgivet en pantsætningsbegrænsningserklæring vedrørende ejendommen Toften 5, Koldby, 7752 Snedsted.

Selskabet har overfor lejer af ejendommen Toften 5, Koldby, 7752 Snedsted afgivet en købsoption.

Medarbejderforhold**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koldby Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	25-50 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.