



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20
Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15
Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98
kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS

Jernbanegade 34, 6200 Aabenraa

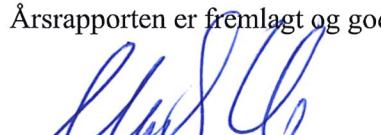
CVR-nr. 29 94 30 28

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

19/6-18


Mads Klausen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab 1. februar 2017 - 31. januar 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 17. maj 2018

Direktion

Bo Larsen

Bo Larsen

Bestyrelse

Per Stig Calender
Formand

Per Stig Cal

Bo Larsen

Bo Larsen

Annette Havmand

Annette Havmand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 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 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 likvide 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- Identifierer 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 nogen oplysningerne, 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

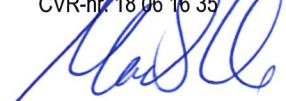
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viiden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Aabenraa, den 17. maj 2018

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35


Mads Klausen
Statsaut. revisor
MNE-nr. 34078

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS
Jernbanegade 34
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 29 94 30 28
Stiftet: 12. maj 1976
Hjemsted: Aabenraa
Regnskabsår: 1. februar - 31. januar

Bestyrelse Per Stig Calender, Formand
Bo Larsen
Annette Havmand

Direktion Bo Larsen, Jernbanegade 34 1. tv

Revision Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørreport 3
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS er et boliganpartsselskab reguleret efter § 8 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2017/18 er afsluttet med et underskud på kr. 8.273 mod et underskud i 2016/17 på kr. 21.334.

Egenkapitalen udgør pr. 31. januar 2018 kr. 1.374.082.

Noteoplysninger/andelsværdi

For at leve op til krav om nøgleoplysninger der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter ved salg af andelsboliger i boliganpartsselskabet, har bestyrelsen udarbejdet særskilt intern årsrapport som nøgletalene er indeholdt i.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi er ligeledes indarbejdet i den særskilte interne årsrapport.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kolstruphus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Boligafgiften og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til selskabet pr. 31. januar 2018.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendom, øvrige ejendomsomkostninger og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 30 år |
|-----------|-------|

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der ned skrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige ind komster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

| <u>Note</u> | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|---|-----------------|-----------------|
| Nettoomsætning | 221.550 | 222.000 |
| Andre eksterne omkostninger | <u>-164.174</u> | <u>-178.608</u> |
| Bruttoresultat | 57.376 | 43.392 |
| 1 Personaleomkostninger | -26.190 | -25.290 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-10.408</u> | <u>-10.408</u> |
| Driftsresultat | 20.778 | 7.694 |
| Andre finansielle indtægter | 1.138 | 1.931 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-30.189</u> | <u>-30.959</u> |
| Resultat før skat | -8.273 | -21.334 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | -8.273 | -21.334 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -8.273 | -21.334 |
| Disponeret i alt | -8.273 | -21.334 |

Balance 31. januar

| Aktiver | | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 1.781.007 | 1.791.415 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 1.781.007 | 1.791.415 |
| 2 Andre værdipapirer og kapitalandele | | 0 | 11.400 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 0 | 11.400 |
| Anlægsaktiver i alt | | 1.781.007 | 1.802.815 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 200 |
| Andre tilgodehavender | | 335 | 11.800 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 5.349 | 5.349 |
| Tilgodehavender i alt | | 5.684 | 17.349 |
| Likvide beholdninger | | 184.421 | 165.998 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 190.105 | 183.347 |
| Aktiver i alt | | 1.971.112 | 1.986.162 |

Balance 31. januar

| | | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Anparts kapital | 200.000 | 200.000 |
| 4 | Reserve for opskrivninger | 921.877 | 932.285 |
| 5 | Overført resultat | 252.205 | 250.070 |
| | Egenkapital i alt | 1.374.082 | 1.382.355 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 526.012 | 540.706 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 526.012 | 540.706 |
| 6 | Gældsforpligtelser | 14.693 | 14.086 |
| | Anden gæld | 56.325 | 46.215 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 2.800 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 71.018 | 63.101 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 597.030 | 603.807 |
| Passiver i alt | | 1.971.112 | 1.986.162 |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 26.190 | 25.290 |
| | 26.190 | 25.290 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| | | |
| 2. Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris 1. februar | 650 | 650 |
| Afgang i årets løb | -650 | 0 |
| | 0 | 650 |
| Opskrivninger 1. februar | 10.750 | 9.375 |
| Årets opskrivninger | 0 | 1.375 |
| | 10.750 | 10.750 |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger på afhændede værdipapirer | -10.750 | 0 |
| | -10.750 | 0 |
| Nedskrivninger 31. januar | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. januar | 0 | 11.400 |
| | | |
| 3. Anparts kapital | | |
| Anparts kapital 1. februar | 200.000 | 200.000 |
| | 200.000 | 200.000 |
| 4. Reserve for opskrivninger | | |
| Reserve for opskrivninger 1. februar | 932.285 | 953.101 |
| Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver | -10.408 | -20.816 |
| | 921.877 | 932.285 |

Noter

| | 31/1 2018 kr. | 31/1 2017 kr. |
|--|------------------|------------------|
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. februar | 250.070 | 250.588 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -8.273 | -21.334 |
| Overført fra reserver | 10.408 | 20.816 |
| | 252.205 | 250.070 |

6. Gældsforpligtelser

| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 31/1 2018 kr. | Gæld i alt 31/1 2017 kr. |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.693 | 460.628 | 540.705 | 554.792 |
| | 14.693 | 460.628 | 540.705 | 554.792 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 541 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2018 udgør 1.781 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.