

Kobbelgaard Ejendomme ApS

Fjordvej 7, 7130 Juelsminde

CVR-nr. 14 84 27 99

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/4-19

Dirigent:

Anne Randløv Pedersen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kobbelgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 9. april 2019

Direktion:



Kristian Kobbelgaard
direktør

Lars Kobbelgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kobbelgaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kobbelgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 9. april 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Hess Andersen
statsaut. revisor
mne19789



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Kobbelgaard Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Fjordvej 7, 7130 Juelsminde
CVR-nr.	14 84 27 99
Stiftet	14. januar 1991
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kristian Kobbelgaard, direktør Lars Kobbelgaard, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Skjern Bank Banktorvet 3, 6900 Skjern

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at udleje og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 28.417 kr. mod et underskud på 234.709 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 146.035 kr.

Årets resultat er, ligesom i 2017, påvirket af større reparation og vedligeholdelses arbejder.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

For 2019 forventet et positivt resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste/bruttotab	405.157	-25.911
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-162.402	-121.090
	Resultat før finansielle poster	242.755	-147.001
	Finansielle indtægter	0	2.122
	Finansielle omkostninger	-177.415	-138.574
	Resultat før skat	65.340	-283.453
2	Skat af årets resultat	-36.923	48.744
	Årets resultat	28.417	-234.709
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	28.417	-234.709
		28.417	-234.709

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
AKTIVER			
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	9.106.623	8.364.981
		<u>9.106.623</u>	<u>8.364.981</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.106.623</u>	<u>8.364.981</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	11.821	48.744
	Andre tilgodehavender	6.695	8.565
		<u>18.516</u>	<u>57.309</u>
	Likvide beholdninger	0	246.361
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.516</u>	<u>303.670</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>9.125.139</u></u>	<u><u>8.668.651</u></u>
PASSIVER			
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	21.035	-7.382
	Egenkapital i alt	<u>146.035</u>	<u>117.618</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.912.821	2.112.210
	Anden gæld	6.120.000	6.000.000
		<u>8.032.821</u>	<u>8.112.210</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	204.158	203.140
	Gæld til banker	502.450	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.352	61.201
	Anden gæld	204.523	160.732
	Periodeafgrænsningsposter	4.800	13.750
		<u>946.283</u>	<u>438.823</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.979.104</u>	<u>8.551.033</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>9.125.139</u></u>	<u><u>8.668.651</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	227.327	352.327
Overført via resultatdisponering	0	-234.709	-234.709
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-7.382	117.618
Overført via resultatdisponering	0	28.417	28.417
Egenkapital 31. december 2018	125.000	21.035	146.035

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kobbelgaard Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.	2018	2017
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	36.923	-48.744
	<u>36.923</u>	<u>-48.744</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	8.535.786
Tilgang i årets løb	904.044
Kostpris 31. december 2018	<u>9.439.830</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	170.805
Årets afskrivninger	162.402
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>333.207</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>9.106.623</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017
4 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 125.000 stk. a nom. 1,00 kr.	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Saldo primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	125.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	-125.000	0	0
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 7.043 senere end 5 år fra balancedagen.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.152, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12. 2018 udgør t.kr. 6.275.

Til sikkerhed for mellemværende med Skjern Bank, er pantsat ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.250 i fast ejendom, med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 2.831.