

**K/S COLBO I**  
**Kongshusvej 152**  
**8300 Odder**

**CVR-nummer 27458076**

**Årsrapport**  
**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. februar 2022

---

Jan Krat Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

K/S COLBO I  
Kongshusvej 152  
8300 Odder

Hjemstedskommune: Odder  
CVR-nummer: 27458076  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### Bestyrelse

Claus Bang Thomasen

### Revisor

Dansk Revision Århus  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for K/S COLBO I.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, 19. januar 2022

### Bestyrelsen:

Claus Bang Thomasen  
Formand

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i K/S COLBO I

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S COLBO I for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Århus, 19. januar 2022

### Dansk Revision Århus

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Per Laursen  
Registreret revisor  
mne4109

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom beliggende Brådhusvej 3, 8700 Horsens.

### Usikkerheder om indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør tkr. 12.900. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,50 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 806, hvor en mindskelse af afkastkravet med tilsvarende 0,50 procentpoint vil forøge ejendomsværdien med tkr. 906.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

	2021	2020
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Resultatopgørelse</b>		
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.312.981</b>	<b>1.166</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-700.000	-900
Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	-6
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>612.981</b>	<b>260</b>
Finansielle omkostninger	-136.597	-159
<b>Årets resultat</b>	<b>476.384</b>	<b>101</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	476.384	101
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>476.384</b>	<b>101</b>
1	Antal beskæftigede	

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
2	Investeringsejendomme	12.900.000	13.600
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.900.000</b>	<b>13.600</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.900.000</b>	<b>13.600</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.122	8
	Andre tilgodehavender	3.125	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>12.247</b>	<b>8</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>557.681</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>569.928</b>	<b>8</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.469.928</b>	<b>13.608</b>



Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	975.000	975
	Overført resultat	6.428.198	6.102
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.403.198</b>	<b>7.077</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.789.906	5.352
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.789.906</b>	<b>5.352</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	562.393	559
	Andre pengekreditorer	320.338	135
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.486	27
	Anden gæld	356.607	459
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.276.824</b>	<b>1.180</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.066.730</b>	<b>6.532</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.469.928</b>	<b>13.608</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	10.000	6.102	16.102
Ekstraordinært udbytte	-9.025	0	-9.025
Kapitalforhøjelse	0	-150	-150
Årets resultat	0	476	476
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>975</b>	<b>6.428</b>	<b>7.403</b>

	2021	2020
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

## 1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

## 2 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	13.412.848	13.413
Kostpris 31. december	13.412.848	13.413
Dagsværdiregulering 1. januar	187.152	1.087
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-700.000	-900
Dagsværdireguleringer 31. december	-512.848	187
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>12.900.000</b>	<b>13.600</b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et gennemsnitligt afkastkrav på 8,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er tale om en ejendom på 1.302 kvm. med fire erhvervslejemål. Ejendommen er beliggende i Horsens Kommune.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter er baseret på den realiserede markedsleje, og der er foretaget nedslag for fremtidig lejenedgang på en del af ejendommen. Driftsomkostninger er fastsat med udgangspunkt i de omkostninger, der medgår til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommen.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af virksomhedens investeringsejendom. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,50 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 806. En mindskelse af afkastkravet med 0,50 procentpoint vil forøge dagsværdien med tkr. 906.

		2021	2020
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.504.202	3.081
<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.352, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 12.900.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Selskabet har valgt at foretage sammenlægning af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger til 'Bruttofortjeneste'.

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra udlejningsejendomme, der vedrører regnskabsperioden.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammentrukket i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger i regnskabsperioden.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

## Anvendt regnskabspraksis

---

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Bang Thomasen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-022585644831

IP: 85.184.xxx.xxx

2022-02-25 08:25:12 UTC

NEM ID 

## Per Laursen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:1057153103741

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-02-25 08:49:12 UTC

NEM ID 

## Jan Krat Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-291051642896

IP: 128.0.xxx.xxx

2022-02-25 09:41:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HHAJC-VA20H-20B5A-SM15K-H6KL1-EW12F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>