

KOL Ejendomme ApS

Jagtvej 7
9000 Aalborg

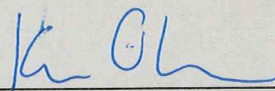
CVR-nr. 31 59 65 56

Årsrapporten for 2017

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6/4 2018



Ken Holm Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for KOL 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. marts 2018

Direktion



Ken Holm Olesen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i KOL Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KOL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Nørresundby, den 26. marts 2018

REVISION LIMFJORD
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 83 92 00



Jens Erik Bjerggaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne16302

Selskabsoplysninger

Selskabet	KOL Ejendomme ApS Jagtvej 7 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 31 59 65 56
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Stiftet: 4. juli 2008
	Hjemsted: Aalborg
Direktion	Ken Holm Olesen, direktør
Revisor	Revision Limfjord Registreret Revisionsaktieselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets drift omfatter udlejningsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes til vurderet dagsværdi på baggrund af ledelsen fastsat afkastbaseret model. Ejendommene indregnes ud fra følgende krav for boligudlejningsejendomme:

- Aalborg C. 4,5 - 5,6%
- Nørresundby 4,7 - 6,5%

Selskabets portefølje af ejendomme er erhvervet og ombygget markant inden for en kortere årrække. Der kan således være høj usikkerhed ved målingen af værdien af ejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 2.171.246, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 16.681.658.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KOL Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter. Denne måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter, ligeledes fratrækkes moms og afgifter på krævet på vegne af tredjemand.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %
Investeringsejendomme		

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		2.319.848	2.513.778
Personaleomkostninger	2	-1.050.577	-726.825
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.269.271	1.786.953
Afskrivninger		-66.699	-119.648
Andre driftsomkostninger		-151.277	-85.917
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.051.295	1.581.388
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.977.588	4.278.651
Resultat før finansielle poster		4.028.883	5.860.039
Finansielle indtægter	3	1.883	43.124
Finansielle omkostninger		-1.170.998	-1.561.566
Resultat før skat		2.859.768	4.341.597
Skat af årets resultat		-688.522	-892.637
Årets resultat		2.171.246	3.448.960
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		350.000	350.000
Overført resultat		1.821.246	3.098.960
		2.171.246	3.448.960

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	62.140.000	60.179.441
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	359.431	555.277
Materielle anlægsaktiver		62.499.431	60.734.718
Anlægsaktiver i alt		62.499.431	60.734.718
Omsætningsaktiver			
Færdigvarer og handelsvarer		50.000	50.000
Varebeholdninger		50.000	50.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.589	10.204
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		71.363	107.026
Andre tilgodehavender		15.141	51.190
Tilgodehavender		110.093	168.420
Likvide beholdninger		1.350.132	2.560.226
Omsætningsaktiver i alt		1.510.225	2.778.646
Aktiver bestemt for salg		4.118.076	0
Aktiver i alt		68.127.732	63.513.364

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		16.206.658	14.385.412
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	350.000
Egenkapital		16.681.658	14.860.412
Hensættelse til udskudt skat		4.880.878	4.192.356
Hensatte forpligtelser i alt		4.880.878	4.192.356
Gæld til realkreditinstitutter		39.111.351	41.142.225
Andre kreditinstitutter		1.904.554	0
Leasingforpligtelser		0	201.820
Langfristede gældsforpligtelser	6	41.015.905	41.344.045
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.298.207	1.416.724
Banker		105.319	910
Modtagne forudbetalinger fra kunder		925.284	914.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.264	175.713
Anden gæld		3.188.217	609.139
Kortfristede gældsforpligtelser		5.549.291	3.116.551
Gældsforpligtelser i alt		46.565.196	44.460.596
Passiver i alt		68.127.732	63.513.364
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes til vurderet dagsværdi på baggrund af ledelsen fastsat afkastbaseret model. Ejendommene indregnes ud fra følgende krav for boligudlejningsejendomme:

- Aalborg C. 4,5 - 5,6%
- Nørresundby 4,7 - 6,5%

Selskabets portefølje af ejendomme er erhvervet og ombygget markant inden for en kortere årrække. Der kan således være høj usikkerhed ved målingen af værdien af ejendommene.

	2017	2016
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	690.607	473.326
Pensioner	172.462	127.873
Andre omkostninger til social sikring	89.002	68.404
Andre personaleomkostninger	98.506	57.222
	<u>1.050.577</u>	<u>726.825</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.726	1.855
Andre finansielle indtægter	157	41.269
	<u>1.883</u>	<u>43.124</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2017	38.856.668
Tilgang i årets løb	8.458.098
Afgang i årets løb	<u>-7.837.387</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>39.477.379</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	21.322.773
Årets værdireguleringer	2.615.948
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-1.276.100</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>22.662.621</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>62.140.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Inveseringsaktiverne indregnes til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen.

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering som udgangspunkt til forrentningsprocenter på 4,5-6,5%.

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2017	771.368
Tilgang i årets løb	323.866
Afgang i årets løb	<u>-532.973</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>562.261</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	216.091
Årets afskrivninger	42.703
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-55.964</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>202.830</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>359.431</u>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	<u>284.856</u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017 kr.	Gæld 31. december 2017 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	42.364.725	40.196.351	1.085.000	35.065.212
Andre kreditinstitutter	0	1.904.554	0	0
Leasingforpligtelser	396.044	213.207	213.207	0
	42.760.769	42.314.112	1.298.207	35.065.212

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ken Holm Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som er opstået i sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 40.490, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 62.140.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 15.040 i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.