

**KOLCAK-ANDERSEN EJENDOMME APS  
ASKEMOSEVEJEN 4, 3200 HELSINGE  
CVR.NR. 35 65 73 47**

**ÅRSRAPPORT  
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023  
10. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. marts 2024.

---

dirigent Marlene Feist Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport 3

**Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 6-7

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Kolcak-Andersen 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. 30. september 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørby, den 13. marts 2024

Direktion

---

direktør Marlene Feist Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### Til den daglige ledelse i Kolcak-Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kolcak-Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 13. marts 2024  
GBH REVISION & RÅDGIVNING  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-NR. 17 61 04 30

Morten Riise Andersen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne 26754

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kolcak-Andersen Ejendomme ApS Askemosevejen 4 3200 Helsinge  CVR. nr.: 35 65 73 47 Stiftelsesdato: 6. februar 2014 Hjemsteds kommune: Gribskov Regnskabsperiodens startdato: 1. oktober 2022 Regnskabsperiodens slutdato: 30. september 2023 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. oktober 2021 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Direktør Marlene Feist Andersen
<b>Revisor</b>	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Holmens Kanal 2-12 1092 København K

## LEDELSESBERETNING FOR 2022/23

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at eje og administrere fast ejendom. Selskabet har været uden aktivitet siden 1.3.2022.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, som den fremgår af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kolcak-Andersen Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttofortjeneste eller bruttotab.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes som nettoomsætning, i forhold til lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, administration, ejendomsdrift m.v.

#### **Finansielle poster**

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 af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderelskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på kr. 32.000 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2022/23

Noter		2021/22
	<b>BRUTTOTAB</b>	<b>-14.462      233.819</b>
1	Personaleomkostninger	0      0
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-14.462      233.819</b>
	Andre finansielle indtægter	0      5.381
	Finansielle omkostninger	-174.830      -125.420
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-189.292      113.780</b>
2	Skat af årets resultat	0      0
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-189.292      113.780</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	0      0
	Overført resultat	-189.292      113.780
	<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>	<b>-189.292      113.780</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023****A K T I V E R**

<u>Noter</u>		<u>30.9.2022</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>2.512.595</u></b>	<b><u>2.537.070</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>2.512.595</u></b>	<b><u>2.537.070</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u>2.512.595</u></b>	<b><u>2.537.070</u></b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023****P A S S I V E R**

<u>Noter</u>		<u>30.9.2022</u>	
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	123.515	-267.193
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>173.515</b>	<b>-217.193</b>
	Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.731.353
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>2.731.353</b>
	Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	2.325.932	0
	Anden gæld	13.148	22.910
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.339.080</b>	<b>22.910</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.339.080</b>	<b>2.754.263</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>2.512.595</b>	<b>2.537.070</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Ejerforhold		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1.10.2022	50.000	-267.193	-217.193
Koncerntilskud	0	580.000	580.000
Overført af årets resultat	0	-189.292	-189.292
<b>Egenkapital 30.9.2023</b>	<b>50.000</b>	<b>123.515</b>	<b>173.515</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 50.000 siden selskabets stiftelse den 6. februar 2014.

## NOTER

		<u>2021/22</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2022/23, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Udskudt skat 1.10.2022	0	0
Udskudt skat 30.9.2023	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>0</b>	<b>0</b>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt 30.9.2023</u>	<u>Første års afdrag</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Tilknyttede virksomheder	<u>2.325.932</u>	<u>2.325.932</u>	<u>0</u>
	<b>2.325.932</b>	<b>2.325.932</b>	<b>0</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler subsidiært for skatten af de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

**5 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Kolcak-Andersen Holding ApS  
Askemosevejen 4  
3200 Helsinge

# 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.”

## Marlene Feist Andersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 3630c07a-2484-4eae-b971-f956eece6af0

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-03-14 08:33:05 UTC



## Morten Riise Andersen (CVR valideret)

GBH REVISION & RÅDGIVNING REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 17610430

Registreret revisor

Serienummer: b9cc52bf-aa6c-40fb-bb8c-04fc04614454

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-03-14 09:57:05 UTC



## Marlene Feist Andersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 3630c07a-2484-4eae-b971-f956eece6af0

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-03-14 11:26:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: C3GYS-PB3PE-ES5DY-X8JEF-A0G5C-PVKFC

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 tidsstempelt 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/validator**