

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

**ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021
8. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. februar 2022.

dirigent Marlene Feist Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3-5

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 8-10

Resultatopgørelse 11

Balance 12-13

Egenkapitalopgørelse 14

Noter 15-16

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørby, den 8. februar 2022

Direktion

direktør Marlene Feist Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Kolcak-Andersen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kolcak-Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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 likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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:

- Identificerer 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden 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.

Allerød, den 8. februar 2022
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 17 61 04 30

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2020 Regnskabsperiodens slutdato: 30. september 2021 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. oktober 2019 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. september 2020
Direktion	Direktør Marlene Feist Andersen
Revision	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Holmens Kanal 2-12 1092 København K

LEDELSESBERETNING FOR 2020/21

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendommen Skovparken 1 i Helsingø.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets egenkapital er tabt som følge af de seneste års underskud. Det er ledelsens forventning, at selskabets kapital kan reetableres ved egen indtjening. Moderselskabet har finansieret driften i 2020/21 og har afgivet en støtteerklæring til selskabet. Moderselskabet indestår i støtteerklæringen for driften i selskabet de kommende 12 måneder. Årsregnskabet er på baggrund heraf aflagt efter forudsætning om going concern.

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 2020/21 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.

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 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

Grunde og bygninger (restværdi kr. 923.981)	40 år
---	-------

Aktiver med en kostpris på kr. 30.700 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%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Proritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2020/21

Noter		2019/20 Kr. 1.000
	BRUTTOFORTJENESTE	89.783 -159
1	Personaleomkostninger	0 0
	Afskrivninger	<u>-62.454 -36</u>
	DRIFTSRESULTAT	27.329 -195
	Finansielle omkostninger	<u>-117.835 -53</u>
	RESULTAT FØR SKAT	-90.506 -248
2	Skat af årets resultat	<u>19.079 13</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-71.427 -235</u>
Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte for regnskabsåret	0 0
	Overført resultat	<u>-71.427 -235</u>
	RESULTATDISPONERING I ALT	<u>-71.427 -235</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021**A K T I V E R**

<u>Noter</u>		30.9.2020 <u>Kr. 1.000</u>
Grunde og bygninger	<u>3.323.264</u>	<u>3.386</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>3.323.264</u>	<u>3.386</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.323.264</u>	<u>3.386</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	19.079	13
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1</u>
Tilgodehavender	<u>19.079</u>	<u>14</u>
Likvide beholdninger	<u>46.010</u>	<u>51</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>65.089</u>	<u>65</u>
AKTIVER	<u>3.388.353</u>	<u>3.451</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021**PASSIVER**

<u>Noter</u>		30.9.2020 <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	50.000 50
	Overført resultat	<u>-380.973</u> <u>-310</u>
	EGENKAPITAL	<u>-330.973</u> <u>-260</u>
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.011.033 1.080
	Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.570.426</u> <u>2.484</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser	<u>3.581.459</u> <u>3.564</u>
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	63.500 58
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0 14
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0 4
	Anden gæld	<u>74.367</u> <u>71</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>137.867</u> <u>147</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.719.326</u> <u>3.711</u>
	PASSIVER	<u>3.388.353</u> <u>3.451</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5	Væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold	
6	Ejerforhold	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1.10.2020	50.000	-309.546	-259.546
Overført af årets resultat	0	-71.427	-71.427
Egenkapital 30.9.2021	50.000	-380.973	-330.973

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

NOTER

2019/20
Kr. 1.000

1 Personaleomkostninger

Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
--	---	---

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2020/21, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-19.079	-13
Udskudt skat 1.10.2020	0	0
Udskudt skat 30.9.2021	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	-19.079	-13

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30.9.2021	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	1.074.533	63.500	786.500
Tilknyttede virksomheder	2.570.426	0	2.570.426
	3.644.959	63.500	3.356.926

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.074.533, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør kr. 3.323.264.

NOTER

5 Væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold

Selskabets egenkapital er tabt som følge af de seneste års underskud. Det er ledelsens forventning, at selskabets kapital kan reetableres ved egen indtjening. Moderselskabet har finansieret driften i 2020/21 og har afgivet en støtteerklæring til selskabet. Moderselskabet indestår i støtteerklæringen for driften i selskabet de kommende 12 måneder. Årsregnskabet er på baggrund heraf aflagt efter forudsætning om going concern.

6 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 Helsingør

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: PID:9208-2002-2-163888079079

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-02-28 13:01:37 UTC

NEM ID 

Morten Riise Andersen (CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: GBH Revision & Rådgivning A/S

Serienummer: CVR:17610430-RID:1060158956658

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-02-28 13:03:56 UTC

NEM ID 

Marlene Feist Andersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-163888079079

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-02-28 19:47:44 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CMCOZ-V5UOY-10878-WKY06-1IBSQ-VSQ14

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>