

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Kolbjørn Ejendomme ApS**

**Vittenvej 56  
Vitten  
8382 Hinnerup**

**ÅRSRAPPORT  
2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25/6 2019

---

Dirigent  
Mik Kolbjørn Nielsen

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs

**CVR-nr. 35 89 41 60**



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 25/6 2019

### Direktion

Mik Kolbjørn Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Kolbjørn Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolbjørn Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus N, den 25/6 2019

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne32079

Michael Bagner  
registreret revisor  
MNE nr.: mne92

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kolbjørn Ejendomme ApS Vittenvej 56 Vitten 8382 Hinnerup
	CVR-nr: 35 89 41 60 Stiftet: 9. september 2014 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mik Kolbjørn Nielsen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavender hos koncernselskaber udgør 637 t.kr. Koncernselskaberne har negativ egenkapital, hvorfor værdien af tilgodehavender er forbundet med væsentlig usikkerhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat efter skat på 298 t.kr. Årets resultat er tilfredsstillende.

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabet har tabt hele egenkapitalen.

Selskabet har gæld til koncernselskab som er under konkurs, ligesom der er stillet kaution for mellemværende med pengeinstitut. Det er uvist hvor meget selskabet skal betale, men ledelsen forventer at selskabet kan fortsætte driften herefter.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at koncernselskaber eller andre vil opretholde finansieringen. Ledelsen forventer at dette vil ske.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Kolbjørn Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	85 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>462.353</b>	<b>79.990</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-22.774	-20.223
Andre driftsomkostninger	0	-244.987
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>439.579</b>	<b>-185.220</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.669	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-35.331	0
Andre finansielle omkostninger	-113.499	-213.341
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>298.418</b>	<b>-398.561</b>
Skat af årets resultat	0	3.248
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>298.418</b>	<b>-395.313</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	298.418	-395.313
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>298.418</b>	<b>-395.313</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	1.766.962	3.998.423
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.766.962</b>	<b>3.998.423</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.766.962</b>	<b>3.998.423</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	637.202	328.113
<b>Tilgodehavender</b>	<b>637.202</b>	<b>328.113</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>637.202</b>	<b>328.113</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.404.164</b>	<b>4.326.536</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2018	2017
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-280.132	-578.550
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-230.132</b>	<b>-528.550</b>
Prioritetsgæld	1.126.043	2.896.565
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.126.043</b>	<b>2.896.565</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	35.476	35.167
Kreditinstitutter	21.666	8.943
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.201	51.007
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.410.910	1.855.487
Anden gæld	0	7.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.508.253</b>	<b>1.958.521</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.634.296</b>	<b>4.855.086</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.404.164</b>	<b>4.326.536</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabet har tabt hele egenkapitalen.

Selskabet har gæld til koncernselskab under konkurs samt kautioneret herfor overfor pengeinstitut. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at hele gælden ikke skal indfries og kautionforpligtelsen ikke skal gøres gældende.

Ledelsen forventer, at der ikke skal betales mere end, at selskabet kan fortsætte sin drift, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabets fortsatte drift er endvidere betinget af, at koncernselskaber eller andre vil opretholde finansieringen. Ledelsen forventer, at dette vil ske, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	1/1 2018	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2018
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	-578.550	298.418	-280.132
	<b>-528.550</b>	<b>298.418</b>	<b>-230.132</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	2.931.732	1.161.519	35.476	984.139
	<b>2.931.732</b>	<b>1.161.519</b>	<b>35.476</b>	<b>984.139</b>

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der udstedt ejerpantebrev svarende til restgælden 1.126 t.kr. og til sikkerhed for Kolbjørn Byggefirma A/S's mellemværende med pengeinstitut er der stillet pant 600 t.kr.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør 1.768 t.kr.

# PENNEO

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

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

## Mik Kolbjørn Nielsen

### Direktør

På vegne af: Kolbjørn Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-003117738804

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-06-26 12:56:49Z

NEM ID 

## Michael Bagner

### Registreret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38751646-RID:11290174

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-06-26 13:05:06Z

NEM ID 

## Johnny Skovgård Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38751646-RID:14988628

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-06-26 14:11:22Z

NEM ID 

## Mik Kolbjørn Nielsen

### Dirigent

På vegne af: Kolbjørn Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-003117738804

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-06-26 14:14:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WCG0K-VF1WQ-3E5JX-1KEE3-AEOT-JW5V7

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/validate>