

Østeralle 8 □  
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34,1 □  
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61 □  
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99

CVR-nr. 31 26 20 89

mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

Kolbjørn Ejendomme ApS

Dalvænget 20  
8382 Hinnerup

ÅRSRAPPORT  
2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15/06 2017

Mik K Nielsen

Dirigent

CVR-nr. 35 89 41 60

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Kolbjørn Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende år.

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 15/06 2017

Direktion

Mik K Nielsen

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 2016 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 revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

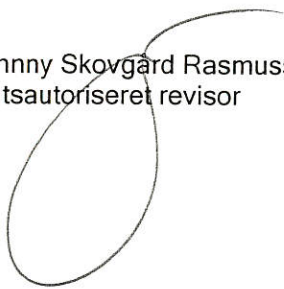
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 15/6 2017

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 31262089

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor



Michael Bagner  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kolbjørn Ejendomme ApS Dalvænget 20 8382 Hinnerup
	Telefon: 61 46 45 36
	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 revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat efter skat på -89 t.kr. Årets resultat er utilfredsstillende.

Selskabets indtjening er negativ og egenkapitalen er tabt.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at koncernselskaber vil opretholde finansieringen. Ledelsen forventer, at dette vil ske. Der henvises til note 1 i årsrapporten.

### 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 2016 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 - bruttfortjeneste.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles 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.

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. 12.900 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til 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 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. 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 nettorealisationens værdi.

### 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december**

Note	2016	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>128.587</b>	<b>6.725</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-25.936	-12.689
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>102.651</b>	<b>-5.964</b>
Andre finansielle indtægter	0	624
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-60.580	-4.456
Andre finansielle omkostninger	-103.502	-117.011
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-61.431</b>	<b>-126.807</b>
Skat af årets resultat	-27.200	27.200
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-88.631</b>	<b>-99.607</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-88.631	-99.607
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-88.631</b>	<b>-99.607</b>

Balance 31. december  
 AKTIVER

Note	2016	2015
Grunde og bygninger	5.713.537	3.491.517
Materielle anlægsaktiver	5.713.537	3.491.517
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.713.537</b>	<b>3.491.517</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	27.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.115	3.170
Udskudt skatteaktiv	0	27.200
Tilgodehavender	5.115	58.120
Likvide beholdninger	1.721	16.357
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>6.836</b>	<b>74.477</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.720.373</b>	<b>3.565.994</b>

Balance 31. december  
 PASSIVER

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-183.238	-94.607
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-133.238</b>	<b>-44.607</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.974.271	2.270.952
Deposita	28.500	55.500
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.002.771</b>	<b>2.326.452</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	33.894	33.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.322	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.777.624	959.351
Anden gæld	0	29.993
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	245.970
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.850.840</b>	<b>1.284.149</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.853.611</b>	<b>3.610.601</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.720.373</b>	<b>3.565.994</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 indtjeningen er negativ og egenkapitalen er tab. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at koncernselskaber vil opretholde finansieringen. Ledelsen forventer, at dette vil ske, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 Egenkapital	1/1 2016	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	-94.607	-88.631	-183.238
	<u>-44.607</u>	<u>-88.631</u>	<u>-133.238</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.304.787	4.008.165	33.894	3.975.796
Deposita	55.500	28.500	0	0
	<u>2.360.287</u>	<u>4.036.665</u>	<u>33.894</u>	<u>3.975.796</u>

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab 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.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der udstedt ejerpantebrev svarende til restgælden 1.265 t.kr. i ejendommen Banegårdsplads 9, Hinnerup, ejerpantebrev svarende til restgælden 1.120 t.kr. i ejendommen Nørregade 15, Hinnerup og ejerpantebrev svarende til restgælden 1.760 t.kr. i ejendommen Dalvænget 7, Hinnerup.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør 5.714 t.kr.