

Vestre Ringgade 61
Århus N

Hovedgaden 34
Rønde

Østeralle 8
Ebeltoft

Kolbjørn Ejendomme ApS

Vittenvej 56
Vitten
8382 Hinnerup

ÅRSRAPPORT
2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28/02 2018

Mik K Nielsen
Dirigent

Medlem af:

CVR-nr. 35 89 41 60



TGS Global
The business network
for global entrepreneurs



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 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 28 / 06 2018

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 2017 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 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 2/6 2018

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne32079

Michael Bagner
registreret revisor
MNE nr.: mne92

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kolbjørn Ejendomme ApS Vittenvej 56 Vitten 8382 Hinnerup
	Telefon: 61 46 45 36
	CVR-nr: 35 89 41 60
	Stiftet: 9. september 2014
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mik Kolbjørn Nielsen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat efter skat på -395 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 2017 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

Anvendt regnskabspraksis

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 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. 13.200 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 salgskostninger 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	79.990	128.587
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-20.223	-25.936
Andre driftsomkostninger	-244.987	0
DRIFTSRESULTAT	-185.220	102.651
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-60.580
Andre finansielle omkostninger	-213.341	-103.502
RESULTAT FØR SKAT	-398.561	-61.431
Skat af årets resultat	3.248	-27.200
ÅRETS RESULTAT	-395.313	-88.631
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-395.313	-88.631
DISPONERET I ALT	-395.313	-88.631

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2017	2016
Grunde og bygninger	3.998.423	5.713.537
Materielle anlægsaktiver	<u>3.998.423</u>	<u>5.713.537</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.998.423</u>	<u>5.713.537</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	328.113	5.115
Tilgodehavender	<u>328.113</u>	<u>5.115</u>
Likvide beholdninger	0	1.721
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>328.113</u>	<u>6.836</u>
AKTIVER	<u><u>4.326.536</u></u>	<u><u>5.720.373</u></u>

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2017	2016
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-578.550	-183.238
2 EGENKAPITAL	-528.550	-133.238
Gæld til realkreditinstitutter	2.896.565	3.974.271
Deposita	0	28.500
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.896.565	4.002.771
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	35.167	33.894
Kreditinstitutter	8.943	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.007	39.322
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.855.487	1.777.624
Anden gæld	7.917	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.958.521	1.850.840
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.855.086	5.853.611
PASSIVER	4.326.536	5.720.373
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

2017 2016

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet indtjeningen er negativ og egenkapitalen er tabt. 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 2017	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2017
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	-183.237	-395.313	-578.550
	<u>-133.237</u>	<u>-395.313</u>	<u>-528.550</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2017 Gæld i alt	31/12 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.008.165	2.931.732	35.167	2.805.505
Deposita	28.500	0	0	0
	<u>4.036.665</u>	<u>2.931.732</u>	<u>35.167</u>	<u>2.805.505</u>

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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der udstedt ejerpantebrev svarende til restgælden 2.897 t.kr. Heraf er 600 tkr. stillet til sikkerhed for Kolbjørn Byggefirma A/S's mellemværende med pengeinstitut.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør 3.998 t.kr.