

## **Klitbjerg Ejendomme ApS**

**Anholtsgade 3, 1  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 37 14 63 74**

**Årsrapport for 2017**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 7. maj 2018



---

Birgitte Klitbjerg-Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Klitbjerg 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. maj 2018

### Direktion

  
Birgitte Klitbjerg-Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Klitbjerg Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Klitbjerg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hornslet, den 7. maj 2018

Skov Revision  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 27 52 59 89



Solveig Skov Nielsen  
Registeret revisor  
MNE-nr. 16912

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Klitbjerg Ejendomme ApS Anholtsgade 3, 1 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 37 14 63 74  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  Hjemsted: Aarhus
<b>Direktion</b>	Birgitte Klitbjerg-Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	Skov Revision registreret revisionsanpartsselskab Byvej 2 8543 Hornslet

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af beboelses- og erhvervsjendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 20.682, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 28.545.

Ledelsen anser resultatet som ikke tilfredsstillende.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabet har tabt selskabskapitalen, hvilket skyldes at selskabet er i opstartsfasen. Der har i året ikke været tilstrækkelig omsætning til inddækning af omkostninger. Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen kan reetableres via egen indtjening eller kapitaltilførsel. Se omtale i note 1.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Klitbjerg Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægterne indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

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

		Restværdi
Bygninger	40	år 72.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>25.038</b>	<b>-41.444</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-12.811</u>	<u>-12.811</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.227</b>	<b>-54.255</b>
Finansielle indtægter	2	92	0
Finansielle omkostninger		<u>-18.475</u>	<u>-18.134</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.156</b>	<b>-72.389</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-14.526</u>	<u>14.526</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-20.682</u></b>	<b><u>-57.863</u></b>
Overført resultat		<u>-20.682</u>	<u>-57.863</u>
		<b><u>-20.682</u></b>	<b><u>-57.863</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		558.838	571.649
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>558.838</u>	<u>571.649</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>558.838</u>	<u>571.649</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.842	0
Udskudt skatteaktiv	6	<u>0</u>	<u>14.526</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>6.842</u>	<u>14.526</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>32.348</u>	<u>44.150</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>39.190</u>	<u>58.676</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>598.028</u></u>	<u><u>630.325</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-78.545</u>	<u>-57.863</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>-28.545</b></u>	<u><b>-7.863</b></u>
Mellemregning Birgitte Klitbjerg-Nielsen		<u>618.873</u>	<u>602.988</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>618.873</b></u>	<u><b>602.988</b></u>
Anden gæld		7.700	7.700
Deposita		<u>0</u>	<u>27.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>7.700</b></u>	<u><b>35.200</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>626.573</b></u>	<u><b>638.188</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>598.028</b></u>	<u><b>630.325</b></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen kan reetableres via egen indtjening eller kapitaltilførsel. Ledelsen har sikret den nødvendige likviditet til fortsat drift af selskabet.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	92	0
	<u><b>92</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	0	-14.526
Regulering af udskudt skat tidligere år	14.526	0
	<u><b>14.526</b></u>	<u><b>-14.526</b></u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	584.460
Kostpris 31. december 2017	584.460
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	12.811
Årets afskrivninger	12.811
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	25.622
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>558.838</b></u>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	-57.863	-7.863
Årets resultat	0	-20.682	-20.682
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>-78.545</b>	<b>-28.545</b>

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2017 kr.	2016 kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	0	-2.818
Skattemæssigt underskud	0	-11.708
Overført til udskudt skatteaktiv	0	14.526
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	0	14.526
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>14.526</b>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Mellemregning Birgitte Klitbjerg-Nielsen	<u>602.988</u>	<u>618.873</u>	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>602.988</u></b>	<b><u>618.873</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Klitbjerg Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.