

## **Klitbjerg Ejendomme ApS**

**Nydamsvej 16  
8950 Ørsted**

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

### **Årsrapport for 2018**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

Birgitte Klitbjerg-Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

### **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 2018 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

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 Nydamsvej 16 8950 Ørsted  Telefon: 22747590  CVR-nr.: 37 14 63 74  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  Hjemsted: Norddjus
<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 erhvervsejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 87.632, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 116.177.

Ledelsen anser resultatet som utilfredsstillende.

### **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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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 driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	307.762 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>118.220</b>	<b>25.038</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-69.926</u>	<u>-12.811</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>48.294</b>	<b>12.227</b>
Finansielle indtægter	2	410	92
Finansielle omkostninger		<u>-136.336</u>	<u>-18.475</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-87.632</b>	<b>-6.156</b>
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>-14.526</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-87.632</u></b>	<b><u>-20.682</u></b>
Overført resultat		<u>-87.632</u>	<u>-20.682</u>
		<b><u>-87.632</u></b>	<b><u>-20.682</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.009.272	558.838
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>3.009.272</u>	<u>558.838</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.009.272</u>	<u>558.838</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.877	6.842
Andre tilgodehavender		4.838	0
Periodeafgrænsningsposter		4.651	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>22.366</u>	<u>6.842</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>60.489</u>	<u>32.348</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>82.855</u>	<u>39.190</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.092.127</u>	<u>598.028</u>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-166.177	-78.545
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-116.177</b>	<b>-28.545</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.899.969	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.165.751	618.873
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.065.720</b>	<b>618.873</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	72.284	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.600	0
Anden gæld		7.700	7.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>142.584</b>	<b>7.700</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.208.304</b>	<b>626.573</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.092.127</b>	<b>598.028</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## 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>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	410	92
	<u><b>410</b></u>	<u><b>92</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	14.526
	<u><b>0</b></u>	<u><b>14.526</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		584.460
Tilgang i årets løb		<u>2.520.360</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>3.104.820</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		25.622
Årets afskrivninger		<u>69.926</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>95.548</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u><b>3.009.272</b></u>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	-78.545	-28.545
Årets resultat	0	-87.632	-87.632
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>-166.177</b>	<b>-116.177</b>

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

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.972.253	72.284	1.635.691
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	618.873	1.165.751	0	500.000
	<b>618.873</b>	<b>3.138.004</b>	<b>72.284</b>	<b>2.135.691</b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Klitbjerg Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har et udskudt skatteaktiv pr. 31/12-2018 på kr. 35.160. Beløbet er ikke indregnet i balancen pr. 31/12-2018, da der er usikkerhed omkring tidspunktet for udnyttelsen heraf.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.300.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 2.462.982.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Birgitte Klitbjerg-Nielsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-372965153816 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 10:20:47  
Underskrevet med NemID

## Solveig Skov Nielsen

---

Som Revisor  
RID: 63893338 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 10:22:01  
Underskrevet med NemID

## Birgitte Klitbjerg-Nielsen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-372965153816 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 10:24:06  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 37904803sWss22514401

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).