

## **Kolbeck Ejendomme ApS**

**Burrehøjvej 40  
8830 Tjele**

**CVR-nr. 41 58 24 48**

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. april 2024

---

Thomas Kolbeck Valbjørn  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kolbeck Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Tjele, den 2. april 2024

### **Direktion**

Thomas Kolbeck Valbjørn  
direktør

Jens Hørby Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Kolbeck Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Kolbeck Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 2. april 2024

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne32181

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kolbeck Ejendomme ApS  
Burrehøjvej 40  
8830 Tjele

CVR-nr.: 41 58 24 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Thomas Kolbeck Valbjørn, direktør  
Jens Hørby Jensen, direktør

### Revisor

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vestervangsvej 14  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investerings- og udlejningsvirksomhed indenfor fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 10.490, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 3.644.

Selskabet har tabt hele virksomhedskapitalen. Det forventes, at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening. Selskabets ejer har endvidere givet tilsagn om ikke at kræve sit tilgodehavende tilbagebetalt i det kommende år.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at forsætte driften som going concern i 2024.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>33.603</b>	<b>23.705</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-16.875</u>	<u>-16.875</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.728</b>	<b>6.830</b>
Finansielle indtægter		16	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-30.192</u>	<u>-29.031</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.448</b>	<b>-22.201</b>
Skat af årets resultat	3	<u>2.958</u>	<u>4.885</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-10.490</u></b>	<b><u>-17.316</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-10.490</u>	<u>-17.316</u>
		<b><u>-10.490</u></b>	<b><u>-17.316</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>720.627</u>	<u>737.502</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>720.627</b></u>	<u><b>737.502</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>720.627</b></u>	<u><b>737.502</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.000	0
Udskudt skatteaktiv		11.899	8.028
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>1.231</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>14.899</b></u>	<u><b>9.259</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>70.711</b></u>	<u><b>51.733</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>85.610</b></u>	<u><b>60.992</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>806.237</b></u></u>	<u><u><b>798.494</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-43.644	-33.154
<b>Egenkapital</b>		<b>-3.644</b>	<b>6.846</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		785.881	755.148
Anden gæld		12.000	24.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>809.881</b>	<b>791.648</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>809.881</b>	<b>791.648</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>806.237</b>	<b>798.494</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-33.154	6.846
Årets resultat	0	-10.490	-10.490
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-43.644</u></b>	<b><u>-3.644</u></b>

## Noter

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

Selskabet har tabt hele virksomhedskapitalen. Det forventes, at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening. Selskabets ejer har endvidere givet tilsagn om ikke at kræve sit tilgodehavende tilbagebetalt i det kommende år.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at forsætte driften som going concern i 2024.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.192	28.785
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>246</u>
	<b><u>30.192</u></b>	<b><u>29.031</u></b>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	-1.231
Årets udskudte skat	-3.871	-3.561
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>913</u>	<u>-93</u>
	<b><u>-2.958</u></b>	<b><u>-4.885</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>773.991</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>773.991</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	36.489
Årets afskrivninger	<u>16.875</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>53.364</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>720.627</u></u></b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jensen Gruppen A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet hæfter for sin andel af ejerforeningens gæld til realkreditinstitutter, gælden udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 97.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 30, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Den bogførte værdi af aktiverne omfattet af ejerpantebrevet udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 721.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Kolbeck Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i perioden de vedrører.

### **Omkostninger til ejendomsudlejning**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	10-50 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

## **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**

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