

**Cold Ejendomme ApS**  
**Grævlingevej 2**  
**9850 Hirtshals**

**CVR-nr. 25 01 67 93**

**Årsrapport for**  
**1. januar 2016 - 31. december 2016**  
**(Selskabets 17. regnskabsår)**

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

**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Cold Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 22. maj 2017

Direktion:

Michael Cold

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til kapitalejeren i Cold Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Cold Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 22. maj 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065

Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Cold Ejendomme ApS  
Grævlingevej 2  
9850 Hirtshals

CVR nr.: 25 01 67 93

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion:**

Michael Cold

**Revisor:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for Cold Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastningsbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendomme.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

### Skyldig skat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2014/15</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>172.978</b>	<b>235.914</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>172.978</b>	<b>235.914</b>
Afskrivninger		-150.000	-73.800
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>322.978</b>	<b>309.714</b>
Finansielle indtægter	2	0	57.325
Finansielle omkostninger	3	88.849	210.425
<b>Resultat før skat</b>		<b>234.128</b>	<b>156.614</b>
Skat af årets resultat	4	51.508	-73.427
<b>Årets resultat</b>		<b>182.620</b>	<b>230.041</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		182.620	230.041
Overført fra tidligere år		316.545	86.504
<b>Til disposition</b>		<b>499.165</b>	<b>316.545</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		499.165	316.545
<b>I alt</b>		<b>499.165</b>	<b>316.545</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2014/15</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.000.000	2.550.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.000.000</b>	<b>2.550.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			
		<b>2.000.000</b>	<b>2.550.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.375	7.375
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.450.625	1.450.625
Udskudt skatteaktiv		21.919	73.427
Andre tilgodehavender		140.072	140.072
Tilgodehavende selskabsskat		10.000	16.000
Periodeafgrænsningsposter		0	5.772
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.629.991</b>	<b>1.693.271</b>
Likvide beholdninger		646.853	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>646.853</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.276.844</b>	<b>1.693.271</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.276.844</b>	<b>4.243.271</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2014/15</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud	5	499.165	316.545
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>624.165</b>	<b>441.545</b>
<b>Gæld</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.493.397	2.197.012
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.493.397</b>	<b>2.197.012</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		218.997	283.078
Gæld til pengeinstitutter		0	1.524
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.323	15.818
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.726.807	1.270.805
Anden gæld		203.154	33.489
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.159.282</b>	<b>1.604.714</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.652.679</b>	<b>3.801.726</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.276.844</b>	<b>4.243.271</b>
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2016</b>	<b>2014/15</b>	
	Finansielle indtægter associerede virksomheder	0	49.418	
	Øvrige finansielle indtægter	0	7.907	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>57.325</b>	
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2016</b>	<b>2014/15</b>	
	Øvrige finansielle omkostninger	88.849	210.425	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>88.849</b>	<b>210.425</b>	
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2016</b>	<b>2014/15</b>	
	Årets aktuelle skat	0	0	
	Årets udskudte skat	51.508	-73.427	
	Regulering af tidl. års skat	0	0	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>51.508</b>	<b>-73.427</b>	
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	Saldo primo	125.000	316.545	441.545
	Årets resultat	0	182.620	182.620
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>499.165</b>	<b>624.165</b>
<b>6</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2016</b>	<b>2014/15</b>	
	Nykredit, Grøvlingevej	1.368.394	1.487.099	
	Nykredit, Nordvestkajen	0	262.061	
	Nordjyske Bank Erhvervslån	0	317.331	
	Nordjyske Bank Erhvervslån	344.000	413.600	
	Overført til kortfristet gæld	-218.997	-283.078	
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>1.493.397</b>	<b>2.197.012</b>	

Af den langfristede gæld forfalder DKK 773.422 til betaling efter 5 år

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualposter

#### **Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Michael Cold Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev DKK 2.268.000 med pant i ejendommen beliggende Grævlingevej 2, 9850 Hirtshals.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev DKK 500.000 med pant i ejendommen beliggende Grævlingevej 2, 9850 Hirtshals.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret skadeløsbrev DKK 1.800.000 med virksomhedspant i selskabets driftsmateriel og inventar.

## Michael Cold

Som Direktion

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-150129165221

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2017 kl.: 13:47:12



## Morten Ballum Lind Birkebæk

Som Revisor

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-438039524598

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2017 kl.: 13:54:40



## Michael Cold

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-150129165221

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2017 kl.: 14:27:05



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)