

Cold Ejendomme ApS

Grævlingevej 2
9850 Hirtshals

CVR-nr. 25 01 67 93

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. marts 2023

dirigent Michael Cold

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Cold 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 16. marts 2023

Direktion

Michael Cold

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Cold Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Cold Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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.

Aarhus C, den 16. marts 2023

Aros statsautoriserede revisorer
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34278

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cold Ejendomme ApS Grævlingevej 2 9850 Hirtshals
	CVR-nr.: 25 01 67 93
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 11. november 1999
	Regnskabsår: 23. regnskabsår
	Hjemsted: Hirtshals
Direktion	Michael Cold
Revisor	Aros statsautoriserede revisorer statsautoriseret revisionsinteressentskab Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cold Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

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

Ejendom

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. 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 ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige 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

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		274.847	270.609
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		950.000	72.000
Finansielle omkostninger	1	-63.441	-71.988
Resultat før skat		1.161.406	270.621
Skat af årets resultat	2	-255.493	-61.061
Årets resultat		<u>905.913</u>	<u>209.560</u>
Overført resultat		905.913	209.560
		<u>905.913</u>	<u>209.560</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>3.300.000</u>	<u>2.350.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.300.000</u>	<u>2.350.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.300.000</u>	<u>2.350.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>125.000</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>125.000</u>
Likvide beholdninger		<u>800</u>	<u>800</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>800</u>	<u>125.800</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.300.800</u></u>	<u><u>2.475.800</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>982.313</u>	<u>76.400</u>
Egenkapital		<u>1.107.313</u>	<u>201.400</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>292.455</u>	<u>37.930</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>292.455</u>	<u>37.930</u>
Banker		<u>539.601</u>	<u>648.765</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>539.601</u>	<u>648.765</u>
Banker	3	110.638	119.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	61.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.197.574	1.357.748
Skyldigt sambeskatningsbidrag		968	0
Anden gæld		<u>38.251</u>	<u>49.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.361.431</u>	<u>1.587.705</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.901.032</u>	<u>2.236.470</u>
Passiver i alt		<u><u>3.300.800</u></u>	<u><u>2.475.800</u></u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	63.441	71.988
	<u>63.441</u>	<u>71.988</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	968	0
Årets udskudte skat	254.525	61.061
	<u>255.493</u>	<u>61.061</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Banker		
Efter 5 år	63.545	175.350
Mellem 1 og 5 år	476.056	473.415
Langfristet del	539.601	648.765
Øvrig kortfristet gæld til banker	110.638	119.557
Kortfristet del	110.638	119.557
	<u>650.239</u>	<u>768.322</u>
4 Hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet er investering, udlejning og drift af fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.		

Noter

5 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med Cold A/S og KC Lunden Holding ApS. KC Lunden Holding ApS er administrationsselskab i sambeskatningen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant kr. 2.268.000 i ejendommen beliggende Grævlingevej 2, 9850 Hirtshals, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.300.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant kr. 500.000 i ejendommen beliggende Grævlingevej 2, 9850 Hirtshals, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.300.000.

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.

Michael Cold

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Cold

Direktør

ID: 4075f723-7a5d-446f-810f-b3bd064a6027

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 08:27:20

Underskrevet med MitID



Morten Ballum Boye Birkebæk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Boye Ballum Birkebæk

Revisor

ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 08:28:56

Underskrevet med MitID



Michael Cold

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Cold

Dirigent

ID: 4075f723-7a5d-446f-810f-b3bd064a6027

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 14:52:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 677ffbgUTkP249666385

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.