



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

KOLDSGAARD EJENDOMME APS
INDUSTRIVEJ 39, 9690 FJERRITSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. maj 2024

Frank Koldsgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Koldsgaard Ejendomme ApS Industrivej 39 9690 Fjerritslev |
| | CVR-nr.: 26 37 43 32 Stiftet: 19. december 2001 Kommune: Jammerbugt Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Hans Bak Koldsgaard |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev |
| Pengeinstitut | Sparekassen Thy Søndergade 14 7741 Frøstrup |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Koldsgaard 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 13. maj 2024

Direktion:

Hans Bak Koldsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Koldsgaard Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Koldsgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brønderslev, den 13. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom og driftsmidler.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.225.256 | 1.155.413 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -253.952 | -603.318 |
| DRIFTSRESULTAT | | 971.304 | 552.095 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 13.122 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -109.382 | -81.830 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 875.044 | 470.265 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -192.509 | -103.459 |
| ÅRETS RESULTAT | | 682.535 | 366.806 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 682.535 | 366.806 |
| I ALT | | 682.535 | 366.806 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 5.187.351 | 5.427.790 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 39.191 | 1.301.841 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 5.226.542 | 6.729.631 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 5.226.542 | 6.729.631 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 5.693 | 2.245 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 1.347.049 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 51.362 |
| Tilgodehavender..... | | 1.352.742 | 53.607 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.352.742 | 53.607 |
| AKTIVER..... | | 6.579.284 | 6.783.238 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | | 2.476.887 | 1.794.352 |
| EGENKAPITAL..... | | 2.601.887 | 1.919.352 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 511.616 | 485.610 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 511.616 | 485.610 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.728.714 | 1.866.515 |
| Banklån..... | | 783.477 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 2.512.191 | 1.866.515 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 137.800 | 141.709 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 173.445 | 736.059 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 17.464 | 20.500 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 1.585.795 |
| Selskabsskat..... | | 166.503 | 24.810 |
| Anden gæld..... | | 458.378 | 2.888 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 953.590 | 2.511.761 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 3.465.781 | 4.378.276 |
| PASSIVER..... | | 6.579.284 | 6.783.238 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 125.000 | 1.794.352 | 1.919.352 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 682.535 | 682.535 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 125.000 | 2.476.887 | 2.601.887 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note | |
|--|--------------------------|---|------------------------|--------------------------|
| Andre finansielle indtægter | | | 1 | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 13.122 | 0 | | |
| | 13.122 | 0 | | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 24.739 | 28.166 | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 84.643 | 53.664 | | |
| | 109.382 | 81.830 | | |
| Skat af årets resultat | | | 3 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 166.503 | 24.810 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 26.006 | 78.649 | | |
| | 192.509 | 103.459 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 | |
| | | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| | Grunde og bygninger | | | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | 7.754.573 | 4.843.931 | | |
| Afgang..... | 0 | -4.762.849 | | |
| Kostpris 31. december 2023..... | 7.754.573 | 81.082 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023..... | 2.326.783 | 3.542.090 | | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | 0 | -3.513.712 | | |
| Årets afskrivninger | 240.439 | 13.513 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023..... | 2.567.222 | 41.891 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | 5.187.351 | 39.191 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 5 | |
| | 31/12 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2022 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 1.866.514 | 137.800 | 1.338.725 | 2.008.224 |
| Banklån..... | 783.477 | 0 | 0 | 0 |
| | 2.649.991 | 137.800 | 1.338.725 | 2.008.224 |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hans Koldsgaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.866 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.903 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 173 tkr., er der afgivet ejerpant på 800 tkr. der giver pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 4.002 tkr. samt et ejerpantebrev på 700 tkr., der giver pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 901 tkr. Ejerpantebrevene er endvidere stillet til sikkerhed for moder- og søsterselskabernes engagement i pengeinstitut, der samlet udgør 4.003 tkr.

2023

2022

Medarbejderforhold

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koldsgaard Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Bygninger..... | 40 år | 0 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-10 år | 0-15 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.