



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. april 2020

---

Frank Koldsgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 28. februar 2020

Direktion:

---

Hans Bak Koldsgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Koldsgaard Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Koldsgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 28. februar 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.036.954</b>	<b>983.063</b>
Af- og nedskrivninger.....		-388.130	-348.737
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>648.824</b>	<b>634.326</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	523	143
Andre finansielle omkostninger.....	2	-52.974	-49.584
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>596.373</b>	<b>584.885</b>
Skat af årets resultat.....	3	-131.202	-128.678
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>465.171</b>	<b>456.207</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	400.000
Overført resultat.....		-34.829	56.207
<b>I ALT</b> .....		<b>465.171</b>	<b>456.207</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		3.637.681	3.318.116
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.451.557	1.119.532
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>5.089.238</b>	<b>4.437.648</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.089.238</b>	<b>4.437.648</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		130.508	5.423
Tilgodehavender.....		130.508	5.423
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>130.508</b>	<b>5.423</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.219.746</b>	<b>4.443.071</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		1.380.222	1.415.050
Forslag til udbytte.....		500.000	400.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>2.005.222</b>	<b>1.940.050</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		289.161	213.924
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>289.161</b>	<b>213.924</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.375.701	1.480.798
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.375.701</b>	<b>1.480.798</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	104.000	96.000
Gæld til pengeinstitutter.....		514.878	328.487
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		790.039	106.027
Selskabsskat.....		55.964	114.552
Anden gæld.....		84.781	163.233
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.549.662</b>	<b>808.299</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.925.363</b>	<b>2.289.097</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.219.746</b>	<b>4.443.071</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	143	1	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	523	0		
	<b>523</b>	<b>143</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.280	977	2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	46.694	48.607		
	<b>52.974</b>	<b>49.584</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	55.964	114.552	3	
Regulering af udskudt skat.....	75.238	14.126		
	<b>131.202</b>	<b>128.678</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2019.....	4.943.723	4.288.751		
Tilgang.....	466.240	573.480		
Afgang.....	0	-25.000		
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>5.409.963</b>	<b>4.837.231</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	1.625.607	3.169.219		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-25.000		
Årets afskrivninger .....	146.675	241.455		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>1.772.282</b>	<b>3.385.674</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>3.637.681</b>	<b>1.451.557</b>		
<b>Egenkapital</b>				
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	1.415.051	400.000	1.940.051
Betalt udbytte.....			-400.000	-400.000
Forslag til resultatdisponering.....		-34.829	500.000	465.171
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.380.222</b>	<b>500.000</b>	<b>2.005.222</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.479.701	104.000	966.257	1.576.798	96.000	
	<b>1.479.701</b>	<b>104.000</b>	<b>966.257</b>	<b>1.576.798</b>	<b>96.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
<p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hans Koldsgaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>8</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.480 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.336 tkr.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 800 tkr., der giver pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 2.414 tkr. samt et ejerpantebrev på 700 tkr., der giver pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 923 tkr. Ejerpantebrevene er endvidere stillet til sikkerhed for moder- og søsterselskabs engagement med pengeinstitut, der samlet udgør 2.047 tkr.</p> <p>Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 514 tkr. er der afgivet ejerpant på 800 tkr. i diverse varebiler, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.397 tkr. Ejerpantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for moder- og søsterselskabets engagement i pengeinstitut, der samlet udgør 2.047 tkr.</p>						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>9</b>
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)</p>						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koldsgaard Ejendomme ApS for 2019 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af varer og tjenesteydelser, samt lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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, operationelle 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

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 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### 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 nettosalgspris 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.

### 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.