



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juni 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 13. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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. marts 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.155.413	1.226.953
Af- og nedskrivninger.....		-603.318	-528.224
DRIFTSRESULTAT		552.095	698.729
Andre finansielle omkostninger.....	1	-81.830	-72.517
RESULTAT FØR SKAT		470.265	626.212
Skat af årets resultat.....	2	-103.459	-137.767
ÅRETS RESULTAT		366.806	488.445
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	500.000
Overført resultat.....		366.806	-11.555
I ALT		366.806	488.445

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		5.427.790	4.730.004
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.301.841	1.690.586
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.729.631	6.420.590
ANLÆGSAKTIVER.....		6.729.631	6.420.590
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.245	12.314
Andre tilgodehavender.....		51.362	157.330
Tilgodehavender.....		53.607	169.644
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		53.607	169.644
AKTIVER.....		6.783.238	6.590.234
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		1.794.352	1.427.546
Forslag til udbytte.....		0	500.000
EGENKAPITAL.....		1.919.352	2.052.546
Hensættelse til udskudt skat.....		485.610	406.961
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		485.610	406.961
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.866.515	2.008.224
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.866.515	2.008.224
Gæld til realkreditinstitutter.....		141.709	141.695
Gæld til pengeinstitutter.....		736.059	272.387
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.500	20.375
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.585.795	1.339.464
Selskabsskat.....		24.810	101.425
Anden gæld.....		2.888	247.157
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.511.761	2.122.503
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.378.276	4.130.727
PASSIVER.....		6.783.238	6.590.234
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	1.427.546	500.000	2.052.546
Forslag til resultatdisponering.....		366.806		366.806
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	1.794.352	0	1.919.352

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	28.166	0	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	53.664	72.517	
	81.830	72.517	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	24.810	101.425	2
Regulering af udskudt skat.....	78.649	36.342	
	103.459	137.767	
Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....	6.842.214	5.200.310	
Tilgang.....	912.359	0	
Afgang.....	0	-356.379	
Kostpris 31. december 2022.....	7.754.573	4.843.931	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	2.112.210	3.509.724	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-356.379	
Årets afskrivninger	214.573	388.745	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	2.326.783	3.542.090	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	5.427.790	1.301.841	
Langfristede gældsforpligtelser			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.008.224	141.709	1.338.725
	2.008.224	141.709	2.149.919
Eventualposter mv.			
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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hans Koldsgaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.008 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.428 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 800 tkr., der giver pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 4.191 tkr. samt et ejerpantebrev på 700 tkr., der giver pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 938 tkr. Ejerpantebrevene er endvidere stillet til sikkerhed for moder- og søsterselskabs engagement med pengeinstitut, der samlet udgør 5.576 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 736 tkr., er der afgivet ejerpant på 800 tkr. i diverse varebiler, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.302 tkr. Ejerpantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for moder- og søsterselskabets engagement i pengeinstitut, der samlet udgør 5.576 tkr.

	2022	2021
--	------	------

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koldsgaard Ejendomme ApS for 2022 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

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 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.