

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

KOLD Udlejning ApS

Kertemindevej 62, 8940 Randers SV

CVR-nr.: 26 98 75 98

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023.

Lasse Kold, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 79e496wuZjk250337067

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2022 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for KOLD Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Randers den 27. juni 2023

Direktion:

Lasse Kold

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KOLD Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KOLD Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fårup den 27. juni 2023

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor
mne11740

Selskabsoplysninger

Selskabet

KOLD Udlejning ApS
Kertemindevej 62
8940 Randers SV
Telefon: 87 12 00 66
CVR-nr.: 26 98 75 98
Stiftelsesdato: 28. juni 2004
Hjemsted: Randers

Ejere med ejerandel over 5%

KOLD Group ApS

Direktion

Lasse Kold

Pengeinstitut

Spar Nord Bank

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at administrere og investere i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Noter	2022	2021
Bruttofortjeneste	132.966	272.603
Af- og nedskrivninger	-34.934	-34.934
Driftsresultat før finansielle poster	98.032	237.669
Finansielle omkostninger	-26.031	-29.979
Årets resultat før skat	72.001	207.690
Skat af årets resultat	-16.508	-46.199
Årets resultat	55.493	161.491
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	55.493	161.491
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Anvendt i alt	55.493	161.491

Noter	Balance	
	31/12 2022	31/12 2021
Grunde og bygninger	4.192.218	4.227.152
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.192.218</u>	<u>4.227.152</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.192.218</u>	<u>4.227.152</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	182.029
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	275.651	0
Andre tilgodehavender	0	112.557
Tilgodehavender i alt	<u>275.651</u>	<u>294.586</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>275.651</u>	<u>294.586</u>
Aktiver i alt	<u>4.467.869</u>	<u>4.521.739</u>

		Balance	
Noter		31/12 2022	31/12 2021
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.379.450	1.323.957
	Egenkapital i alt	1.504.450	1.448.957
	Hensættelser til udskudt skat	635.457	635.457
	Hensatte forpligtelser i alt	635.457	635.457
1	Gæld til kreditinstitutter	952.197	1.133.068
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	952.197	1.133.068
1	Gæld til kreditinstitutter	185.144	188.000
	Bankgæld	12.004	42.673
	Selskabsskat	39.357	69.048
	Gæld til tilknyttede virksomheder	853.863	611.899
	Anden gæld	285.399	392.638
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.375.766	1.304.257
	Gældsforpligtelser i alt	2.327.963	2.437.325
	Passiver i alt	4.467.869	4.521.739
2	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat
Egenkapital primo	125.000	0	1.323.957
Forslag til resultatdisponering	0	0	55.493
Egenkapital ultimo	125.000	0	1.379.450

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2021	Gæld 31/12 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit - 2.070.000	886.448	778.799	107.501	241.546
Nykredit - 690.000	299.010	262.699	36.261	81.476
DLR Kredit	135.610	95.843	41.382	0
	<u>1.321.068</u>	<u>1.137.341</u>	<u>185.144</u>	<u>323.022</u>

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på DKK 300.000 tinglyst i ejendommen Strømmen 36, Randers

Til sikkerhed for SparNord er der udstedt ejerpantebrev på DKK 1.850.000 tinglyst i ejendommen Kertemindevej, Randers.

Noter

3. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for KOLD Udlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets 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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med Kold Group ApS og Wincon A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Noter

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	DKK 3.000.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Noter

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 måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Lasse Kold

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lasse Kold

Dirigent

ID: 0baadc3d-9e29-40f8-ac37-acde362c89d6

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 11:21:24

Underskrevet med MitID



Lasse Kold

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lasse Kold

Direktør

ID: 0baadc3d-9e29-40f8-ac37-acde362c89d6

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 11:21:24

Underskrevet med MitID



Ole Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Laurits Vestergaard

Revisor

ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 11:31:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 79e496wuZJK250337067

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.