

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# KOLD Udlejning ApS

Kertemindevej 62, 8940 Randers SV

CVR-nr.: 26 98 75 98

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2022.

---

Lasse Kold, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar 2021 - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Randers den 29. juni 2022

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 2021 - 31. december 2021, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 29. juni 2022

**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 Kommune

### 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	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>272.603</b>	<b>265.283</b>
Af- og nedskrivninger	-34.934	-34.934
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>237.669</b>	<b>230.349</b>
Finansielle omkostninger	-29.979	-29.306
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>207.690</b>	<b>201.043</b>
Skat af årets resultat	-46.199	-44.311
<b>Årets resultat</b>	<b>161.491</b>	<b>156.732</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	161.491	156.732
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Anvendt i alt</b>	<b>161.491</b>	<b>156.732</b>

Noter	Balance	
	31/12 2021	31/12 2020
Grunde og bygninger	4.227.152	4.262.087
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.227.152</u>	<u>4.262.087</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.227.152</u></b>	<b><u>4.262.087</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	182.029	124.096
Andre tilgodehavender	112.557	112.557
Tilgodehavender i alt	<u>294.586</u>	<u>236.653</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>294.586</u></b>	<b><u>236.653</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.521.739</u></b>	<b><u>4.498.740</u></b>



		<b>Balance</b>	
Noter		31/12 2021	31/12 2020
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.323.957	1.162.466
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.448.957</b>	<b>1.287.466</b>
	Hensættelser til udskudt skat	635.457	635.457
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>635.457</b>	<b>635.457</b>
1	Kreditinstitutter	1.133.068	1.320.498
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.133.068</b>	<b>1.320.498</b>
1	Kreditinstitutter	188.000	183.582
	Bankgæld	42.673	5.569
	Selskabsskat	69.048	67.160
	Mellemregning med tilknyttede selskaber	611.899	679.341
	Anden gæld	392.638	319.668
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.304.257</b>	<b>1.255.319</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.437.325</b>	<b>2.575.818</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.521.739</b>	<b>4.498.740</b>
2	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

### Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat
Egenkapital primo	125.000	0	1.162.466
Forslag til resultatdisponering	0	0	161.491
Egenkapital ultimo	125.000	0	1.323.957

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2020	Gæld 31/12 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit - 2.070.000	994.746	886.448	110.000	343.799
Nykredit - 690.000	335.509	299.010	38.000	115.347
DLR Kredit	173.825	135.610	40.000	0
	<u>1.504.080</u>	<u>1.321.068</u>	<u>188.000</u>	<u>459.146</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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KOLD Udlejning ApS for 2021 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.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Kundenr.: 66476

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

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-318762651721  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 08:52:11  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lasse Kold

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-318762651721  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 08:52:11  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Laurits Vestergaard

---

Som Revisor  
RID: 1217928259748  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 09:21:39  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 3af97aQrgkP247951514

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](http://www.esignatur.dk).