

Kold Ejendomme ApS
Løvspringsvej 4, Andrup, 6705 Esbjerg Ø

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 30 54 88 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den /

Susanne Kold.

Susanne H. Kold
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Kold Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg Ø, den 26. april 2016

Direktion



Anders Kold

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kold Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kold Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 26. april 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Søren Rishøj
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kold Ejendomme ApS
Løvspringsvej 4, Andrup
6705 Esbjerg Ø

CVR-nr.: 30 54 88 33

Stiftet: 19. juni 2007

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Anders Kold, Fynsgade 24, 6700 Esbjerg

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme, investering og finansiering samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 218.554 mod 201.080 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -15.478 mod -60.047 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kold Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger 20-40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	218.554	201.080
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-100.182	-100.182
Driftsresultat	118.372	100.898
Andre finansielle indtægter	0	721
1 Øvrige finansielle omkostninger	-138.995	-142.940
Resultat før skat	-20.623	-41.321
2 Skat af årets resultat	5.145	-18.726
Årets resultat	-15.478	-60.047
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-15.478	-60.047
Disponeret i alt	-15.478	-60.047

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.402.162	3.502.344
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.402.162	3.502.344
	Anlægsaktiver i alt	3.402.162	3.502.344
Omsætningsaktiver			
4	Udskudte skatteaktiver	20.200	12.000
	Andre tilgodehavender	0	274
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.601
	Tilgodehavender i alt	20.200	23.875
	Likvide beholdninger	157.411	685.072
	Omsætningsaktiver i alt	177.611	708.947
	Aktiver i alt	3.579.773	4.211.291

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-11.147	4.330
	Egenkapital i alt	<u>113.853</u>	<u>129.330</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.925.485	2.054.769
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.925.485</u>	<u>2.054.769</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	132.070	129.547
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.300	14.800
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.327.071	1.808.192
	Selskabsskat	3.055	8.526
	Anden gæld	62.939	66.127
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.540.435</u>	<u>2.027.192</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.465.920</u>	<u>4.081.961</u>
	Passiver i alt	<u>3.579.773</u>	<u>4.211.291</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Nærtstående parter**

Noter

	2015	2014
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	65.903	67.183
Andre finansielle omkostninger	73.092	75.757
	138.995	142.940
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	3.055	8.526
Årets regulering af udskudt skat	-8.200	10.200
	-5.145	18.726
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015		3.951.275
Kostpris 31. december 2015		3.951.275
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		448.931
Årets afskrivninger		100.182
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		549.113
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		3.402.162
4. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2015	12.000	22.200
Udskudt skat af årets resultat	8.200	-10.200
	20.200	12.000
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	20.200	12.000
	20.200	12.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	4.331	64.378
Årets overførte overskud eller underskud	-15.478	-60.048
	-11.147	4.330
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.057.555	2.184.316
Heraf forfalder inden for 1 år	-132.070	-129.547
	1.925.485	2.054.769
8. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Kortfristet gæld til Kold Holding ApS	26.813	711.312
Kortfristet gæld til K-Rens A/S	1.300.258	1.096.880
	1.327.071	1.808.192
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.058 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.402 t.kr.		
10. Nærtstående parter		
Ejerforhold		
Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:		
Kold Holding ApS, Løvspringsvej 4, Andrup, 6705 Esbjerg Ø		