

**Koldkær Invest ApS**  
**Årsrapport for**  
**1. januar 2015 - 31. december 2015**  
**CVR-nr. 31427924**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. maj 2016

Hanne Borup  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Koldkær Invest ApS Sønderskovvej 49 9370 Hals
CVR-nr.	31427924
Stiftelsesdato	8. maj 2008
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Hanne Borup
<b>Revisor</b>	RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Tværgade 3 9370 Hals

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Koldkær Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2015 - 31. december 2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 9. maj 2016

Direktion

Hanne Borup  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Koldkær Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Koldkær Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Hals, den 9. maj 2016

**RevisorHuset Hals**

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191



Bjarke Kjær  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom og projektudvikling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -1.159.471, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 8.364.418, og en egenkapital på kr. -10.313.336.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en uændret ordinær drift i det kommende år.

### Supplerende beretninger

Koldkær Invest ApS har tabt hele sin selskabskapital. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via fremtidige overskud på driften og fremtidige værdireguleringer på ejendomme.

Selskabet er afhængige af, at selskabets pengeinstitut fortsat vil stille de fornødne kreditrammer til rådighed for at kunne gennemføre den planlagte drift for det kommende år. De foreløbige forhandlinger ledelsen har ført med pengeinstituttet har været positive og ledelsen har derfor valgt at aflægge årsregnskabet som værende i fortsat drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Koldkær Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normalafskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-149.361</b>	<b>-106.904</b>
Personaleomkostninger	1	-7.749	-94.935
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.115.879	1.283.850
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.272.989</b>	<b>1.082.011</b>
Finansielle indtægter		0	271
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.272.989</b>	<b>1.082.282</b>
Skat af årets resultat		113.518	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.159.471</b>	<b>1.082.282</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.159.471	1.082.282
		<b>-1.159.471</b>	<b>1.082.282</b>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		8.248.400	9.102.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.248.400</b>	<b>9.102.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.248.400</b>	<b>9.102.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.500	0
Tilgodehavende selskabsskat		113.518	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>116.018</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>116.018</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.364.418</b>	<b>9.102.000</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-10.438.336	-9.278.865
<b>Egenkapital</b>	2	<b>-10.313.336</b>	<b>-9.153.865</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til banker		17.599.460	17.190.550
Gæld til tilknyttede virksomheder		981.550	981.550
Anden gæld		96.744	83.765
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.677.754</b>	<b>18.255.865</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.677.754</b>	<b>18.255.865</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.364.418</b>	<b>9.102.000</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	7.634	91.783
Omkostninger til social sikring	115	3.152
	<u>7.749</u>	<u>94.935</u>

**2. Egenkapitalopgørelse**

	Primo	Udbetalt udbytte	Resultatdisponering	Ultimo
Selskabskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	-9.278.865	0	-1.159.471	-10.438.336
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	<u>-9.153.865</u>	<u>0</u>	<u>-1.159.471</u>	<u>-10.313.336</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet stiller selvskyldnerkaution for det samlede engagement i følgende selskaber:

- HB Invest af 29/8 2006 ApS
- HB Holding Hals ApS
- JG Ejendomsinvest ApS
- Handels- og Investeringselskabet af 28/2 2003 ApS
- MHJ Aalborg Byg ApS
- MHJ Aalborg Holding ApS
- Investeringselskabet F.J. Invest af 28/3 2003 ApS
- Hals Hotelfløj ApS

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten HB Holding Hals ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har udstedt ejerpantsattebreve på i alt 19.200 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantsattebreve på i alt 19.200 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.