

Koldkær Invest ApS
Årsrapport for
1. januar 2016 - 31. december 2016
CVR-nr. 31427924

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. marts 2017



Hanne Børup
Diringer

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Virksomhedsoplysninger

| | |
|-----------------------|---|
| Virksomheden | Koldkær Invest ApS Sønderskovvej 49 9370 Hals |
| CVR-nr. | 31427924 |
| Stiftelsesdato | 8. maj 2008 |
| Hjemsted | Aalborg |
| Regnskabsår | 1. januar 2016 - 31. december 2016 |
| Direktion | Hanne Borup, Direktør |
| Revisor | RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Tværgade 3 9370 Hals |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 24. marts 2017

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 2016 - 31. december 2016 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 24. marts 2017

RevisorHuset Hals

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191



Bjarke Kjær

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -358.063, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 5.394.154, og en egenkapital på kr. -10.671.399.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

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.

Resultatopgørelse

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|-----------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | -146.349 | -149.361 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | -7.749 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | -253.368 | -1.115.879 |
| Driftsresultat | | -399.717 | -1.272.989 |
| Finansielle omkostninger | | -2.368 | 0 |
| Resultat før skat | | -402.085 | -1.272.989 |
| Skat af årets resultat | | 44.022 | 113.518 |
| Årets resultat | | -358.063 | -1.159.471 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -358.063 | -1.159.471 |
| Resultatdisponering | | -358.063 | -1.159.471 |

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 5.335.000 | 8.248.400 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>5.335.000</u> | <u>8.248.400</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>5.335.000</u> | <u>8.248.400</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 2.500 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 44.022 | 113.518 |
| Tilgodehavender | | <u>44.022</u> | <u>116.018</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>15.132</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>59.154</u> | <u>116.018</u> |
| Aktiver | | <u>5.394.154</u> | <u>8.364.418</u> |

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | -10.796.399 | -10.438.336 |
| Egenkapital | 2 | -10.671.399 | -10.313.336 |
| Gæld til banker | | 15.113.957 | 17.599.460 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 868.032 | 981.550 |
| Skyldig moms og afgifter | | 65.964 | 65.964 |
| Anden gæld | | 17.600 | 30.780 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 16.065.553 | 18.677.754 |
| Gældsforpligtelser | | 16.065.553 | 18.677.754 |
| Passiver | | 5.394.154 | 8.364.418 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 4 | | |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|----------|--------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 0 | 7.634 |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 115 |
| | <u>0</u> | <u>7.749</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>0</u> | <u>0</u> |

2. Egenkapitalopgørelse

| | Primo | Resultatdisponering | Ultimo |
|---------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Selskabskapital | 125.000 | 0 | 125.000 |
| Overført resultat | -10.438.336 | -358.063 | -10.796.399 |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 | 0 |
| | <u>-10.313.336</u> | <u>-358.063</u> | <u>-10.671.399</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 for HB Holding Hals ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 16.600 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis værdi udgør 5.335 t.kr.. Heraf er ejerpantebreve på i alt 16.600 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Koldkær Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.