

Koldkær Invest ApS
Årsrapport for
1. januar 2018 - 31. december 2018
CVR-nr. 31427924

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2019



Hanne Borup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Koldkær Invest ApS Sønderskovvej 49 9370 Hals
CVR-nr.	31427924
Stiftelsesdato	8. maj 2008
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Hanne Borup, Direktør
Revisor	RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Midtergade 17a 9370 Hals

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 21. juni 2019

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 2018 - 31. december 2018 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 21. juni 2019

RevisorHuset Hals

Registreret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31885191



Bjarke Kjær
Registreret revisor
mne11396

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -147.035, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 7.490.387, og en egenkapital på kr. -8.726.580.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital og den finansielle og likvide situation er således stram. Den fortsatte drift er betinget af, at selskabet kan få tilført fornøden kapital til gennemførelse af den påtænkte drift for det kommende regnskabsår. Selskabet har fra ekstern kreditgiver fået tilsagn om understøttelse af den budgetterede drift for 2019.

Selskabets ledelse er derfor af den opfattelse, at going concern betingelsen er opfyldt og aflægger af den årsag årsrapporten efter princippet om fortsat drift.

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 positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Koldkær Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter.

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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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 kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 for betalte acontoskatter.

Anden gæld

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

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-66.950	-110.373
Personaleomkostninger	1	-225	-450
Andre driftsomkostninger		-100.000	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	2.199.964
Driftsresultat		-167.175	2.089.141
Finansielle omkostninger		-1.247	-2.493
Resultat før skat		-168.422	2.086.648
Skat af årets resultat		21.387	5.206
Årets resultat		-147.035	2.091.854
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-147.035	2.091.854
Resultatdisponering		-147.035	2.091.854

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		7.469.000	7.469.000
Materielle anlægsaktiver		7.469.000	7.469.000
Anlægsaktiver		7.469.000	7.469.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		21.387	5.206
Tilgodehavender		21.387	5.206
Likvide beholdninger		0	15.132
Omsætningsaktiver		21.387	20.338
Aktiver		7.490.387	7.489.338

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-8.851.580	-8.704.545
Egenkapital	2	-8.726.580	-8.579.545
Gæld til banker		15.375.914	15.227.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.638	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		818.804	824.010
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		19.611	17.600
Kortfristede gældsforpligtelser		16.216.967	16.068.883
Gældsforpligtelser		16.216.967	16.068.883
Passiver		7.490.387	7.489.338
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	225	450
	<u>225</u>	<u>450</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Egenkapitalopgørelse

	Primo	Resultatdisponering	Ultimo
Selskabskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-8.704.545	-147.035	-8.851.580
	<u>-8.579.545</u>	<u>-147.035</u>	<u>-8.726.580</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele sin egenkapital og den finansielle og likvide situation er således stram. Den fortsatte drift er betinget af, at selskabet kan få tilført fornøden kapital til gennemførelse af den påtænkte drift for det kommende regnskabsår. Selskabet har fra ekstern kreditgiver fået tilsagn om understøttelse af den budgetterede drift for 2019.

Selskabets ledelse er derfor af den opfattelse, at going concern betingelsen er opfyldt og aflægger af den årsag årsrapporten efter princippet om fortsat drift.

4. 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 administrationsselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 16.600 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis værdi udgør 7.469 t.kr.. Heraf er ejerpantebreve på i alt 16.600 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.