



**Koldkær Invest ApS**  
**Årsrapport for**  
**1. januar 2021 - 31. december 2021**  
**CVR-nr. 31427924**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juli 2022

Finn Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>9</b>
<b>Balance</b>	<b>10</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>12</b>
<b>Noter</b>	<b>13</b>

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Koldkær Invest ApS Sønderskovvej 49 9370 Hals
<b>Telefon</b>	24232294
<b>E-mail</b>	fjbolig@fjbolig.dk
<b>CVR-nr.</b>	31427924
<b>Stiftelsesdato</b>	8. maj 2008
<b>Hjemsted</b>	Aalborg
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Finn Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Midtergade 17a 9370 Hals

## **Ledelsespåtegning**

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

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 11. juli 2022

### **Direktion**

Finn Jensen  
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 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 revisorers 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 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 11. juli 2022

**RevisorHuset Hals**

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191



Bjørke Kjær  
Registreret revisor  
mre11396

## 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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 1.446.594, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 0, og en egenkapital på kr. -6.474.635.

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 2021.

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

## Balancen

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

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



**Resultatopgørelse**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1</b>	<b>1.011.223</b>	<b>-182.093</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		656.270	431.600
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.667.493</b>	<b>249.507</b>
Finansielle omkostninger		-344.103	-2.664
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.323.390</b>	<b>246.843</b>
Skat af årets resultat		123.204	560.916
<b>Årets resultat</b>		<b>1.446.594</b>	<b>807.759</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.446.594	807.759
		<b>1.446.594</b>	<b>807.759</b>

**Balance 20. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		0	5.106.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>5.106.500</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>5.106.500</u>
Likvide beholdninger		0	2.750.000
Omsætningsaktiver		0	2.750.000
<b>Aktiver</b>		<u>0</u>	<u>7.856.500</u>

## Balance 20. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-6.599.635	-8.046.228
<b>Egenkapital</b>		<b>-6.474.635</b>	<b>-7.921.228</b>
Gæld til banker		5.999.995	15.528.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.040	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		465.600	248.868
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.474.635</b>	<b>15.777.728</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.474.635</b>	<b>15.777.728</b>
<b>Passiver</b>		<b>0</b>	<b>7.856.500</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	-8.046.229	-7.921.229
<u>Årets resultat</u>	<u>0</u>	<u>1.446.594</u>	<u>1.446.594</u>
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>-6.599.635</b>	<b>-6.474.635</b>

**Noter**

	2021	2020
<b>1. Bruttofortjeneste/-tab</b>		
Eftergivelse af gæld	1.168.190	<u>                    </u>
<b>Saldo ultimo</b>	<u>1.168.190</u>	<u>                    </u>

Ovenstående beløb er indtægtsført under andre driftsindtægter.

**2. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.