



**Koldkær Invest ApS**  
**Årsrapport for**  
**1. januar 2019 - 31. december 2019**  
**CVR-nr. 31427924**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. april 2020

Hanne Børup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                            | 3  |
| Ledelsespåtegning                                 | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 5  |
| Ledelsesberetning                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 10 |
| Balance   | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                              | 13 |
| Noter   | 14 |

## Virksomhedsoplysninger

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>   | Koldkær Invest ApS<br>Sønderskovvej 49<br>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 2019 - 31. december 2019  |
| <b>Direktion</b>      | Hanne Borup, Direktør   |
| <b>Revisor</b>        | RevisorHuset Hals<br>Registreret Revisionsanpartsselskab<br>Midtergade 17a<br>9370 Hals |
| <b>CVR-nr.</b>        | 31885191  |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 24. april 2020

### **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 2019 - 31. december 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

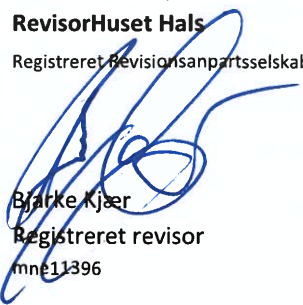
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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. april 2020

**RevisorHuset Hals**

Registreret Revisionsanpartsselskab, 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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -2.407, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 7.474.381, og en egenkapital på kr. -8.728.987.

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 2020.

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 2019 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

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 sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

## 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.

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.



## Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### 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 acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2019<br>kr.   | 2018<br>kr.     |
|--|------|---------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>                       |      | <b>-2.563</b> | <b>-66.950</b>  |
| Personaleomkostninger                  | 1    | -225          | -225            |
| Andre driftsomkostninger               |      | 0             | -100.000        |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>-2.788</b> | <b>-167.175</b> |
| Finansielle omkostninger               |      | 0             | -1.247          |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-2.788</b> | <b>-168.422</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | 381           | 21.387          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-2.407</b> | <b>-147.035</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |               |                 |
| Overført resultat                      |      | -2.407        | -147.035        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>-2.407</b> | <b>-147.035</b> |

**Balance 31. december 2019**

|  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme                            |      | 7.469.000        | 7.469.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  |      | <b>7.469.000</b> | <b>7.469.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |      | <b>7.469.000</b> | <b>7.469.000</b> |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder |      | 381              | 21.387           |
| Periodeafgrænsningsposter                        |      | 5.000            | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |      | <b>5.381</b>     | <b>21.387</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |      | <b>5.381</b>     | <b>21.387</b>    |
| <b>Aktiver</b>                                   |      | <b>7.474.381</b> | <b>7.490.387</b> |

**Balance 31. december 2019**

|   | <b>Note</b> | <b>2019<br/>kr.</b> | <b>2018<br/>kr.</b> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>Passiver</b>   |             |                     |                     |
| Virksomhedskapital  |             | 125.000             | 125.000             |
| Overført resultat   |             | -8.853.987          | -8.851.580          |
| <b>Egenkapital</b>  |             | <b>-8.728.987</b>   | <b>-8.726.580</b>   |
| Gæld til banker   |             | 15.371.640          | 15.375.914          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |             | 0                   | 2.638               |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |             | 831.728             | 838.415             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |             | <b>16.203.368</b>   | <b>16.216.967</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |             | <b>16.203.368</b>   | <b>16.216.967</b>   |
| <b>Passiver</b>   |             | <b>7.474.381</b>    | <b>7.490.387</b>    |
| Usikkerhed om going concern   | 2           |                     |                     |
| Eventualforpligtelser   | 3           |                     |                     |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 4           |                     |                     |

## Egenkapitalopgørelsen

|  | Virksomheds<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|--|------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019               | 125.000                | -8.851.580           | -8.726.580        |
| Årets resultat                           | 0                      | -2.407               | -2.407            |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2019</b> | <b>125.000</b>         | <b>-8.853.987</b>    | <b>-8.728.987</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

|                                   | 2019       | 2018       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |            |            |
| Lønninger                         | 225        | 225        |
|                                   | <u>225</u> | <u>225</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0          | 0          |
|                                   | <u>0</u>   | <u>0</u>   |

## 2. 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 2020.

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

## 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
- Investeringselskabet F.J. Invest af 28/2 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.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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