



Cooltherm Ejendomme ApS

Dragebakken 20, Aarup
CVR-nr. 37457760

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.12.2019

Bent Lund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Cooltherm Ejendomme ApS

Dragebakken 20

Aarup

CVR-nr.: 37457760

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Bent Lund

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Cooltherm Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 06.12.2019

Direktion

Bent Lund

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Cooltherm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cooltherm Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 06.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 29393

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af renovering af ejendommen i indeværende regnskabsår har der været færre lejeindtægter indeværende år. Årets resultat er på baggrund heraf som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		82.117	106.488
Af- og nedskrivninger		(35.818)	(26.740)
Driftsresultat		46.299	79.748
Andre finansielle omkostninger	1	(83.863)	(66.752)
Resultat før skat		(37.564)	12.996
Skat af årets resultat	2	8.422	(2.859)
Årets resultat		(29.142)	10.137
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(29.142)	10.137
Resultatdisponering		(29.142)	10.137

Balance pr. 30.06.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		2.718.545	1.831.708
Materielle aktiver	3	2.718.545	1.831.708
Anlægsaktiver		2.718.545	1.831.708
Udskudt skat		16.262	9.565
Tilgodehavender		16.262	9.565
Likvide beholdninger		44.606	77.055
Omsætningsaktiver		60.868	86.620
Aktiver		2.779.413	1.918.328

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		738.041	17.183
Egenkapital		788.041	67.183
Gæld til realkreditinstitutter		1.105.638	1.173.268
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.105.638	1.173.268
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	57.122	55.865
Bankgæld		454.567	0
Deposita		37.000	37.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		313.962	557.205
Skyldige sambeskatningsbidrag		5.833	7.558
Anden gæld		17.250	20.249
Kortfristede gældsforpligtelser		885.734	677.877
Gældsforpligtelser		1.991.372	1.851.145
Passiver		2.779.413	1.918.328
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	17.183	67.183
Koncerntilskud o.l.	0	750.000	750.000
Årets resultat	0	(29.142)	(29.142)
Egenkapital ultimo	50.000	738.041	788.041

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	27.882	19.242
Renteomkostninger i øvrigt	49.466	46.721
Øvrige finansielle omkostninger	6.515	789
	83.863	66.752

2 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	0	7.558
Ændring af udskudt skat	(6.697)	(4.699)
Refusion i sambeskatning	(1.725)	0
	(8.422)	2.859

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.891.321
Tilgange	922.655
Kostpris ultimo	2.813.976
Af- og nedskrivninger primo	(59.613)
Årets nedskrivninger	(35.818)
Af- og nedskrivninger ultimo	(95.431)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.718.545

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 01.07.2018- 30.06.2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 01.07.2017- 30.06.2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 01.07.2018- 30.06.2019 kr.	Restgæld efter 5 år 01.07.2018- 30.06.2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	57.122	55.865	1.105.638	902.917
	57.122	55.865	1.105.638	902.917

5 Personaleforhold

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
(2018/2019): 0

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Cooltherm Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed får realkreditlånet hos DLR kredit er der deponeret et pantebrev i selskabets grunde og bygninger. Pantet består et realkreditpantebrev med en hovedstol på i alt 1.369.000 kr.

For selskabets bankgæld til Frøs Sparekasse er der optaget underpant i Cooltherm Ejendomme ApS's ejerpante brev i grunde og bygninger. Underpantet har en hovedstol på i alt 300.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen løbende som de indtjenes, og opgøres på baggrund af indgået kontrakt.

Husleje indtægter er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb- Optrækkende bidrag til dækning af varm indgår i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører primært administrationsomkostninger og omkostninger forbundet til ejendommen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver .

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

