

Kuld Ejendomme ApS

Nordkaperen 30, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 40 89 96 42

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2022.

Søren Mikael Kuld Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Kuld Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 28. februar 2022

Direktion

Søren Mikael Kuld Kristensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Kuld Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kuld Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 opstillingen 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.

Randers SØ, den 28. februar 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor
mne31400

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kuld Ejendomme ApS Nordkaperen 30 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 40 89 96 42
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Søren Mikael Kuld Kristensen, Direktør
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i investering i og drift af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 210.581 kr. mod 131.380 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 46.963 kr. mod 27.852 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets ledelse ikke kræver sit tilgodehavende indfriet før end der er likviditet hertil. Selskabets ledelse tilslutter sig dette forhold.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2020 - 30/9 2021	1/11 2019 - 30/9 2020
Bruttofortjeneste	210.581	131.380
Af- og nedskrivninger af bygninger	-45.772	-25.479
Driftsresultat	164.809	105.901
Øvrige finansielle omkostninger	-89.642	-59.173
Resultat før skat	75.167	46.728
Skat af årets resultat	-28.204	-18.876
Årets resultat	46.963	27.852
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	46.963	27.852
Disponeret i alt	46.963	27.852

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	4.078.930	2.026.213
Materielle anlægsaktiver i alt	4.078.930	2.026.213
Anlægsaktiver i alt	4.078.930	2.026.213
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.000	17.900
Andre tilgodehavender	91.566	0
Periodeafgrænsningsposter	15.740	17.815
Tilgodehavender i alt	112.306	35.715
Likvide beholdninger	102.149	15.427
Omsætningsaktiver i alt	214.455	51.142
Aktiver i alt	4.293.385	2.077.355

Balance 30. september

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	74.815	27.852
Egenkapital i alt	114.815	67.852
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.122.346	1.226.160
Deposita og forudbetalinger	131.350	79.450
Selskabsskat	28.204	18.876
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	535.006	523.970
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.816.906	1.848.456
Kortfristet del af langfristet gæld	108.000	54.000
Gæld til pengeinstitutter	186.854	86.965
Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.810	20.082
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	361.664	161.047
Gældsforpligtelser i alt	4.178.570	2.009.503
Passiver i alt	4.293.385	2.077.355

1 Usikkerhed om going concern

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2019	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	27.852	27.852
Egenkapital 1. oktober 2020	40.000	27.852	67.852
Årets overførte overskud eller underskud	0	46.963	46.963
	40.000	74.815	114.815

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets ledelse ikke kræver sit tilgodehavende indfriet før end der er likviditet hertil. Selskabets ledelse tilslutter sig dette forhold.

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2020	2.051.692	0
Tilgang i årets løb	<u>2.098.489</u>	<u>2.051.692</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>4.150.181</u>	<u>2.051.692</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-25.479	0
Årets afskrivninger	<u>-45.772</u>	<u>-25.479</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	<u>-71.251</u>	<u>-25.479</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>4.078.930</u>	<u>2.026.213</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.316 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 4.079 t.kr.

Selskabet har tinglyst afgiftspantebreve på i alt 2.389 t.kr. Pantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 4.079 t. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kuld Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejedomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens lejemål, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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