

---

# ***Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS***

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 29 42 78 36

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/3 2020

Jens Belling  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 19. marts 2020

### **Direktion**

Jens Belling  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS

## Konklusion

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 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 19. marts 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS  
Fynsvej 56  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 29 42 78 36  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Middelfart

## Direktion

Jens Belling

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
5000 Odense C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-289.396</b>	<b>-219.979</b>
Finansielle omkostninger	3	-607.559	-652.114
<b>Resultat før skat</b>		<b>-896.955</b>	<b>-872.093</b>
Skat af årets resultat	4	197.330	191.860
<b>Årets resultat</b>		<b>-699.625</b>	<b>-680.233</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-699.625	-680.233
		<b>-699.625</b>	<b>-680.233</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Materielle anlægsaktiver under udførelse		44.346.386	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>44.346.386</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>44.346.386</b>	<b>0</b>
<b>Varebeholdninger</b>	6	<b>0</b>	<b>14.252.327</b>
Udskudt skatteaktiv		397.876	419.867
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		219.321	200.028
<b>Tilgodehavender</b>		<b>617.197</b>	<b>619.895</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.250.117</b>	<b>1.321</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.867.314</b>	<b>14.873.543</b>
<b>Aktiver</b>		<b>72.213.700</b>	<b>14.873.543</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		14.147.829	-2.036.220
<b>Egenkapital</b>		<b>14.272.829</b>	<b>-1.911.220</b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.501.394	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>47.501.394</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	221.700	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.250	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.865	20.955
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.081.487	16.741.691
Deposita		78.750	0
Anden gæld		19.425	22.117
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.439.477</b>	<b>16.784.763</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>57.940.871</b>	<b>16.784.763</b>
<b>Passiver</b>		<b>72.213.700</b>	<b>14.873.543</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Begivenheder efter balancedagen	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.036.220	-1.911.220
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	16.883.674	16.883.674
Årets resultat	0	-699.625	-699.625
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>14.147.829</b>	<b>14.272.829</b>

Øvrige egenkapitalbevægelser udgøres af tilskud fra moderselskabet.

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets ultimative moderselskab, Belling Holding ApS, har afgivet en ubetinget støtteerklæring over forselskabet. Støtteerklæringen indebærer, at ovenstående selskab vil yde finansiel støtte i form af lån eller kontanter i det omfang, det måtte blive nødvendigt, med henblik på den fortsatte drift hos selskabet.

Selskabets ledelse aflægger på baggrund af ovenstående regnskabet ud fra en going concern betragtning.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, administrere, udleje og sælge fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	246.064	651.112
Andre finansielle omkostninger	<u>361.495</u>	<u>1.002</u>
	<b><u>607.559</u></b>	<b><u>652.114</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-219.321	-200.028
Årets udskudte skat	<u>21.991</u>	<u>8.168</u>
	<b><u>-197.330</u></b>	<b><u>-191.860</u></b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		Materielle anlægsaktiver under udførelse
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		0
Tilgang i årets løb		30.094.059
Overførsler i årets løb		<u>14.252.327</u>
Kostpris 31. december		<u>44.346.386</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>44.346.386</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>6 Varebeholdninger</b>		
Aktiver bestemt for salg 1. januar	14.252.327	14.252.327
Overført til materielle anlægsaktiver	-14.252.327	0
	<b>0</b>	<b>14.252.327</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	46.587.835	0
Mellem 1 og 5 år	913.559	0
Langfristet del	47.501.394	0
Inden for 1 år	221.700	0
	<b>47.723.094</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt DKK 49.351.000, der giver pant i materielle anlægsaktiver under udførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af	44.346.385	14.252.327
Af selskabets likvide beholdninger indestår DKK 27.179.450 på klausulerede bankkonti, og er dedikeret til færdiggørelse af igangværende byggeri ("forhåndslån").		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 19.300.000, der giver pant i materielle anlægsaktiver under udførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af	44.346.385	14.252.327

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Belling Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Til fordel for tredjemand har selskabet afgivet arbejdsgaranti for DKK 7.500.152. Arbejdsgarantien vedrører udvikling af selskabets ejendomme, der er klassificeret under materielle anlægsaktiver under udførelse.

## 9 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er opmærksom på risici afledt af udbruddet af Covid-19 pandemien i foråret 2020. Selskabets aktiviteter omfatter udleje af beboelsesejendomme, hvilket ikke i betydelig grad vurderes at være eksponeret mod følgerne af virusudbruddet. Der forventes på baggrund heraf ikke særlige regnskabsmæssige effekter i 2020.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Belling Holding ApS

Middelfart

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter samt opkrævede fællesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.