
Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 29 42 78 36

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /3 2023

Jens Belling
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. marts 2023

Direktion

Jens Belling
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Odense, den 3. marts 2023

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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.016.582	279.012
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.712.698	13.095.875
Bruttotab		-696.116	13.374.887
Andre driftsomkostninger		-30.550	-115.300
Resultat før finansielle poster		-726.666	13.259.587
Finansielle indtægter	2	218.164	286.521
Finansielle omkostninger	3	-832.582	-624.506
Resultat før skat		-1.341.084	12.921.602
Skat af årets resultat	4	289.157	-2.846.229
Årets resultat		-1.051.927	10.075.373

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.051.927	10.075.373
		-1.051.927	10.075.373

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		67.696.783	68.590.000
Materielle anlægsaktiver	5	67.696.783	68.590.000
Anlægsaktiver		67.696.783	68.590.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.373	16.274
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.741.915	7.149.844
Andre tilgodehavender		0	71.100
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	527.834
Periodeafgrænsningsposter		25.946	26.425
Tilgodehavender		7.795.234	7.791.477
Omsætningsaktiver		7.795.234	7.791.477
Aktiver		75.492.017	76.381.477

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		24.401.763	25.453.690
Egenkapital		24.526.763	25.578.690
Hensættelse til udskudt skat		2.290.007	2.779.300
Hensatte forpligtelser		2.290.007	2.779.300
Gæld til realkreditinstitutter		43.329.961	43.793.679
Langfristede gældsforpligtelser	6	43.329.961	43.793.679
Gæld til realkreditinstitutter	6	487.230	592.720
Kreditinstitutter		3.634.832	2.552.512
Modtagne forudbetalinger fra kunder		101.356	88.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.965	140.241
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		194.254	0
Deposita		846.013	817.951
Anden gæld		72.636	37.500
Kortfristede gældsforpligtelser		5.345.286	4.229.808
Gældsforpligtelser		48.675.247	48.023.487
Passiver		75.492.017	76.381.477
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	25.453.690	25.578.690
Årets resultat	0	-1.051.927	-1.051.927
Egenkapital 31. december	125.000	24.401.763	24.526.763

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	2022 DKK	2021 DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	218.164	286.521
	218.164	286.521
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	117.494	154.016
Andre finansielle omkostninger	715.088	470.490
	832.582	624.506
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	194.254	-527.834
Årets udskudte skat	-489.293	3.371.804
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5.882	2.259
	-289.157	2.846.229
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		55.494.125
Tilgang i årets løb		1.819.481
Kostpris 31. december		57.313.606
Værdireguleringer 1. januar		13.095.875
Årets værdireguleringer		-2.712.698
Værdireguleringer 31. december		10.383.177
Regnskabsmæssig værdi 31. december		67.696.783

Noter til årsregnskabet

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2022 DKK	2021 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	67.696.783	68.590.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-2.712.698	13.095.875
Diskonteringsrente	4,70%	4,50%
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år	152	146

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en diskonteringsats på 4,70 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,2	4,7	5,2
Dagsværdi	75.965.179	67.696.783	61.035.863
Ændring i dagsværdi	8.268.396	0	-6.660.920

Noter til årsregnskabet

6 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	40.947.692	41.420.075
Mellem 1 og 5 år	2.382.269	2.373.604
Langfristet del	<u>43.329.961</u>	<u>43.793.679</u>
Inden for 1 år	<u>487.230</u>	<u>592.720</u>
	<u>43.817.191</u>	<u>44.386.399</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 46.896, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	67.696.783	68.590.000
--	------------	------------

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 TDKK 898. Arbejdsgarantien vedrører selskabets solgte ejendomme.

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Belling Holding ApS

Middelfart

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS for 2022 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 2022 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

9 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, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

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 proventet 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.