



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

FJORDVEJ INVEST APS
FJORDVEJ 49, STRANDHUSE, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. februar 2023

Martin Ingversen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fjordvej Invest ApS Fjordvej 49 Strandhuse 6000 Kolding
	CVR-nr.: 31 85 73 68 Stiftet: 15. december 2008 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Ingversen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Nykredit Sdr Havnegade 1 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Fjordvej Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. februar 2023

Direktion:

Martin Ingversen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Fjordvej Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fjordvej Invest 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 for 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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 21. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35808

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive konsulentvirksomhed samt formuepleje.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.393.553	3.361
Personaleomkostninger.....	1	-813.220	-615
Af- og nedskrivninger.....		-80.680	-86
DRIFTSRESULTAT		499.653	2.660
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		37.917	61
Andre finansielle indtægter.....		323.585	341
Andre finansielle omkostninger.....	2	-401.879	-50
RESULTAT FØR SKAT		459.276	3.012
Skat af årets resultat.....	3	-216.853	-674
ÅRETS RESULTAT		242.423	2.338
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		58.900	57
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		37.917	61
Overført resultat.....		145.606	2.220
I ALT		242.423	2.338

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		7.812.446	5.230
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		286.500	325
Materielle anlægsaktiver.....	4	8.098.946	5.555
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		73.917	97
Finansielle anlægsaktiver.....	5	73.917	97
ANLÆGSAKTIVER.....		8.172.863	5.652
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		168.399	153
Varebeholdninger.....		168.399	153
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		509.477	359
Andre tilgodehavender.....		987.515	978
Tilgodehavende selskabsskat.....		7.366	43
Periodeafgrænsningsposter.....		112.068	11
Tilgodehavender.....		1.616.426	1.391
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	1.945.666	4.276
Værdipapirer.....		1.945.666	4.276
Likvider.....		1.048.025	1.455
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.778.516	7.275
AKTIVER.....		12.951.379	12.927

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		614.737	615
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		37.917	61
Overført overskud.....		9.655.274	9.449
Forslag til udbytte.....		58.900	57
EGENKAPITAL.....		10.491.828	10.307
Hensættelse til udskudt skat.....		228.009	210
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		228.009	210
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.427.738	1.751
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	1.427.738	1.751
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.000	57
Gæld til pengeinstitutter.....		23.801	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.501	23
Anden gæld.....		719.502	550
Kortfristede gældsforpligtelser.....		803.804	659
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.231.542	2.410
PASSIVER.....		12.951.379	12.927
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022..	125.000	614.737	61.163	9.448.505	57.200	10.306.605
Forslag til resultatdisponering.....			37.917	145.606	58.900	242.423
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-57.200	-57.200
Overførsler						
Modt./dekl. udbytte.....			-61.163	61.163		0
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	614.737	37.917	9.655.274	58.900	10.491.828

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	716.932	501	
Pensioner.....	90.000	90	
Andre personaleomkostninger.....	6.288	24	
	813.220	615	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	401.879	50	
	401.879	50	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	106.634	676	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	92.400	0	
Regulering af udskudt skat.....	17.819	-2	
	216.853	674	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....	4.470.819	407.512	
Tilgang.....	2.600.000	0	
Kostpris 31. december 2022.....	7.070.819	407.512	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	788.124	0	
Opskrivninger 31. december 2022.....	788.124	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	29.581	83.012	
Årets afskrivninger	16.916	38.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	46.497	121.012	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	7.812.446	286.500	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	7.024.322		

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver	5
	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022.....	36.000
Kostpris 31. december 2022.....	36.000
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	61.163
Udloddet resultat	-61.163
Årets resultat	37.917
Værdireguleringer 31. december 2022.....	37.917
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	73.917
Kapitalandele i associerede virksomheder(kr.)	
Navn og hjemsted	Egenkapital Årets resultat Ejerandel
Expuri ApS,	164.259 84.259 45 %
Andre værdipapirer og kapitalandele	6
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:	
	Børsnoterede danske aktier Danske investeringsbeviser
Dagsværdi 31. december 2022.....	1.475.105 470.560
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-374.623 49.760
Langfristede gældsforpligtelser	7
	31/12 2022 gæld i alt Afdrag næste år Restgæld efter 5 år 31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.464.738 37.000 1.312.364 1.807.146
	1.464.738 37.000 1.312.364 1.807.146
Eventualposter mv.	8
Eventualforpligtelser	
Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig ydelse på 69 t.kr. Den gennemsnitlige restløbetid udgør 12 måneder og restforpligtigelsen pr. 31. december 2022 udgør 403 t.kr.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.464 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.812 tkr.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fjordvej Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret og afsluttet inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget for anlæg, driftsmateriel og inventar er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget for grunde og bygninger er dagsværdien med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.