



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
John Tranums Vej 23, 1. sal
DK-6705 Esbjerg Ø
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S KOLDING, NR. BJERTVEJ

C/O BLUE CAPITAL A/S, MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

12. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. april 2023

Martin Kibsgaard Jensen

CVR-NR. 34 08 51 96

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.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Kolding, Nr. Bjertvej c/o Blue Capital A/S Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 34 08 51 96 Stiftet: 23. november 2011 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Skovbjerg Hansen, formand Anders Lemvig Klaus Vildbæk Grøndal
Komplementar	Kolding, Nr. Bjertvej Komplementar ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø
Pengeinstitut	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Kolding, Nr. Bjertvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. marts 2023

Bestyrelse:

John Skovbjerg Hansen
Formand

Anders Lemvig

Klaus Vildbæk Grøndal

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Kolding, Nr. Bjertvej

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Kolding, Nr. Bjertvej 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Esbjerg, den 24. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Lindvig Christiansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26846

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Nr. Bjergvej 70, 6000 Kolding.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Der henvises til noten "Investeringsejendomme", hvor effekten af en ændring i afkastkravet er belyst.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter er forløbet som forventet i indeværende regnskabsår.

Der er sidste regnskabsår indgået et nyt tillæg til lejekontrakten, hvor den årlige leje er blevet reduceret. Derudover er lejekontraktens opsigelsesvarsel blevet forlænget for både Lejer og Udlejer.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på t.kr. 909. Værdireguleringen skyldes driftsforbedringer, da afkastkravet er uændret fra sidste år. Årets afskrivning på solcelleanlægget er på t.kr. 20.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivning på solcelleanlæg, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 511. Det er t.kr. 369 lavere end oprindeligt budgetteret i prospektet, hvilket skyldes tillægget til lejekontrakten.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Egne kapitalandele

Selskabet ejer egne kapitalandele på nom. 805 tkr. svarende til 17,5% af indskudskapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		602.725	1.069
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		889.000	-5.610
DRIFTSRESULTAT		1.491.725	-4.541
Finansielle omkostninger.....	1	-91.726	-143
ÅRETS RESULTAT		1.399.999	-4.684
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	1.000
Overført resultat.....		1.399.999	-5.684
I ALT		1.399.999	-4.684

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Solcelleanlæg.....		180.000	200
Investeringsjendomme.....		11.874.000	10.965
Materielle anlægsaktiver.....	2	12.054.000	11.165
Andre værdipapirer.....		14.000	14
Finansielle anlægsaktiver.....	3	14.000	14
ANLÆGSAKTIVER.....		12.068.000	11.179
Periodeafgrænsningsposter.....		8.546	22
Tilgodehavender.....		8.546	22
Likvide beholdninger.....		0	6
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.546	28
AKTIVER.....		12.076.546	11.207

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Indskudskapital.....		4.600.000	4.600
Overført overskud.....		3.012.306	1.613
EGENKAPITAL.....		7.612.306	6.213
Ejendomslån pengeinstitut.....		3.621.908	4.180
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.621.908	4.180
Gæld til pengeinstitutter.....		633.634	509
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		95.808	94
Anden gæld.....		112.890	211
Kortfristede gældsforpligtelser.....		842.332	814
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.464.240	4.994
PASSIVER.....		12.076.546	11.207
 Eventualposter mv.	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Indskuds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	4.600.000	1.612.307	0	6.212.307
Forslag til resultatdisponering.....		1.399.999	1.399.999	
Egenkapital 31. december 2022.....	4.600.000	3.012.306	0	7.612.306

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	91.726	143	1
	91.726	143	
 Materielle anlægsaktiver			2
	Solcelleanlæg	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....	400.000	14.308.580	
Kostpris 31. december 2022.....	400.000	14.308.580	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	-200.000	-3.343.580	
Årets værdireguleringer.....	-20.000	909.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	-220.000	-2.434.580	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	180.000	11.874.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhverv- sudlejning, detail	
Dagsværdi 31. december 2022.....		10.965.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		909.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen der er beliggende tæt ved Kolding i Nr. Bjert omfatter detail. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelsesperiode på 10 år med start i 2011. Der er i 2021 udarbejdet tillæg til lejeaftalen, således opsigelsesperioden er på 12 måneder.

Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ejendommen i Nr. Bjert er en butiksejendom på 854 m². Ejendommen er 100% udlejet.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes til at udgøre 831 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7% (uændret fra 2021), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 410 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 410 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 440 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 440 tkr.

Finansielle anlægsaktiver

3

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2022.....	14.000
Kostpris 31. december 2022.....	14.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	14.000

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Ejendoms lån pengeinstitut.....	4.142.466	520.558	1.992.465	4.688.688	
	4.142.466	520.558	1.992.465	4.688.688	

Eventualposter mv.

5

Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

Der er ligeledes indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.256 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 11.333 tkr., der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.874 tkr.

For gæld til pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder:

Nuværende og fremtidige forsikringssummer på policer på ejendommen samt lejekontrakter og lejebetaling fra lejer.

Pengeinstitut skal meddele accept af nuværende og fremtidige udlodninger af udbytte fra kommanditselskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Kolding, Nr. Bjertvej 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.