

## **Kulhøjgård ApS**

Reersø 15  
4990 Saksøbing

CVR-nr. 40 21 87 93

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2023

---

Torben Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 13. maj 2023

### Direktion

Torben Jensen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## *Til den daglige ledelse i Kulhøjgård ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Kulhøjgård ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 13. maj 2023

**ØERNES REVISION**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen  
Registreret revisor  
FSR Danske revisorer  
MNE-nr. mne15324

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kulhøjgård ApS  
Reersø 15  
4990 Sakskøbing

Telefon: 54707041

CVR-nr.: 40 21 87 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

### Direktion

Torben Jensen, direktør

### Revisor

Øernes Revision  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Langgade 4  
4800 Nykøbing F.

### Pengeinstitut

Danske Bank Erhverv Syd og Vestsjælland  
Stensbjergvej 1, 1. sal  
4600 Køge

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er skovdrift.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 122.860, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 332.560.

Selskabets ledelse anser årets resultat som forventet.

Selskabet har pr. 31. december 2022 tabt mere end 50% af egenkapitalen. Ledelsen forventer kapitalen reetableret ved egen indtjening over en årrække.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra selskabets ejerkreds til sikring af likviditeten.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kulhøjgård ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægt ved udlejning af ejendom.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt fredskov måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	25-50 år	0-40 %
Fredskov	8 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kontraktlige aktiver

Betalingsrettigheder indregnes til kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-53.160</b>	<b>-40.157</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-30.263	-30.263
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-83.423</b>	<b>-70.420</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver		-20.000	0
Finansielle omkostninger	2	-54.089	-54.548
<b>Resultat før skat</b>		<b>-157.512</b>	<b>-124.968</b>
Skat af årets resultat		34.652	27.493
<b>Årets resultat</b>		<b>-122.860</b>	<b>-97.475</b>
Overført resultat		-122.860	-97.475
		<b>-122.860</b>	<b>-97.475</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.381.332	5.394.550
Fredskov		89.485	106.530
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.470.817</b>	<b>5.501.080</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kontraktlige aktiver		0	20.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>20.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.470.817</b>	<b>5.521.080</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		10.310	22.517
Udskudt skatteaktiv		0	2.560
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		50.061	26.835
Periodeafgrænsningsposter		73.031	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>133.402</b>	<b>51.912</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>32.742</b>	<b>43.607</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>166.144</b>	<b>95.519</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.636.961</b>	<b>5.616.599</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-382.560	-259.700
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-332.560</b>	<b>-209.700</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		12.849	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>12.849</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.924.498	2.978.398
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.964.246	2.780.018
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>5.888.744</b>	<b>5.758.416</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	3	54.612	54.400
Anden gæld		13.316	13.483
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>67.928</b>	<b>67.883</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.956.672</b>	<b>5.826.299</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.636.961</b>	<b>5.616.599</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-259.700	-209.700
Årets resultat	0	-122.860	-122.860
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>-382.560</b>	<b>-332.560</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har realiseret underskud i 2022 på tkr. 107 og i 2021 på tkr. 97. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om den fortsatte drift.

Selskabet har modtaget støtteerklæring ulimiteret fra selskabets ejerkreds om tilførsel af nødvendig likviditet frem til 31.12.2023.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	26.063	25.472
Andre finansielle omkostninger	28.026	29.076
	<u><b>54.089</b></u>	<u><b>54.548</b></u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.758.345	2.814.036
Mellem 1 og 5 år	166.153	164.362
Langfristet del	<u>2.924.498</u>	<u>2.978.398</u>
Inden for et år	<u>54.612</u>	<u>54.400</u>
	<u><b>2.979.110</b></u>	<u><b>3.032.798</b></u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.964.246	2.780.018
Langfristet del	<u>2.964.246</u>	<u>2.780.018</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.964.246</b></u>	<u><b>2.780.018</b></u>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabets samlede eventualforpligtelser, bestående af leasingforpligtelser, udgør kr. 237.130.

#### Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sax Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.031, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.381.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Michael Jensen

Direktør

ID: 5c833874-cc6b-4cb0-83fd-aa7b4fce16ff

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 13:23:23

Underskrevet med MitID



## Torben Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Michael Jensen

Dirigent

ID: 5c833874-cc6b-4cb0-83fd-aa7b4fce16ff

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 13:23:23

Underskrevet med MitID



## Kim Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Verner Lisse Sørensen

Revisor

ID: df3c04de-726f-4c39-b6c9-cefdadd34e84

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 13:51:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: bf0d56TjrXK250190875

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).