



KOLDINGFJORD SKOVGRUNDE 3 ApS

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 29 42 79 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13/03/2026

Jens Belling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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 2025 for KOLDINGFJORD SKOVGRUNDE 3 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 13. marts 2026

Direktion

Jens Belling
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KOLDINGFJORD SKOVGRUNDE 3 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KOLDINGFJORD SKOVGRUNDE 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.



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 M, den 13. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

mne23318

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817



Selskabsoplysninger

Selskabet	KOLDINGFJORD SKOVGRUNDE 3 ApS Fynsvej 56 5500 Middelfart CVR-nr: 29 42 79 41 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

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.734.720	1.843.009
Værdiregulering af investeringsaktiver		888.394	-56.300
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		2.623.114	1.786.709
Andre driftsomkostninger		-5.442	-7.992
Resultat før finansielle poster		2.617.672	1.778.717
Finansielle indtægter	3	35.769	14.134
Finansielle omkostninger	4	-637.687	-657.156
Resultat før skat		2.015.754	1.135.695
Skat af årets resultat	5	-443.466	-249.853
Årets resultat		1.572.288	885.842

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.572.288	885.842
	1.572.288	885.842

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		51.133.874	50.245.480
Materielle anlægsaktiver	6	51.133.874	50.245.480
Anlægsaktiver		51.133.874	50.245.480
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		960.779	0
Andre tilgodehavender		39.829	39.389
Periodeafgrænsningsposter		9.011	47.989
Tilgodehavender		1.009.619	87.378
Likvide beholdninger		534.340	530.186
Omsætningsaktiver		1.543.959	617.564
Aktiver		52.677.833	50.863.044

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		16.853.675	15.281.387
Egenkapital		16.978.675	15.406.387
Hensættelse til udskudt skat		2.604.679	2.421.100
Hensatte forpligtelser		2.604.679	2.421.100
Gæld til realkreditinstitutter		31.344.543	27.996.947
Langfristede gældsforpligtelser	7	31.344.543	27.996.947
Gæld til realkreditinstitutter	7	516.064	483.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.967	82.161
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.385.407
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		259.887	262.520
Deposita		801.031	781.723
Anden gæld		41.987	43.566
Kortfristede gældsforpligtelser		1.749.936	5.038.610
Gældsforpligtelser		33.094.479	33.035.557
Passiver		52.677.833	50.863.044
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	15.281.387	15.406.387
Årets resultat	0	1.572.288	1.572.288
Egenkapital 31. december	125.000	16.853.675	16.978.675

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Finansielle indtægter

(DKK)	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.024	0
Andre finansielle indtægter	3.745	14.134
	35.769	14.134

4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	125.799	245.492
Andre finansielle omkostninger	511.888	411.664
	637.687	657.156

5. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	259.887	262.520
Årets udskudte skat	183.579	-12.667
	443.466	249.853

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	39.237.497
Kostpris 31. december	39.237.497
Værdireguleringer 1. januar	11.007.983
Årets værdireguleringer	888.394
Værdireguleringer 31. december	11.896.377
Regnskabsmæssig værdi 31. december	51.133.874

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	51.133.874	50.245.480
Værdiregulering, resultatopgørelse	888.394	-56.300
Diskonteringsrente, blandet for porteføljen	5,47%	5,47%
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år	154 - 215	154 - 215

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrente i intervallet 5,40% - 6,40%. Den gennemsnitlige diskonteringsrente kan opgøres til 5,47%.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,97	5,47	5,97
Dagsværdi	56.322.608	51.133.874	46.821.455
Ændring i dagsværdi	5.188.734	0	-4.312.419

Noter til årsregnskabet

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:

(DKK)	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	29.772.078	26.468.130
Mellem 1 og 5 år	1.572.465	1.528.817
Langfristet del	31.344.543	27.996.947
Inden for 1 år	516.064	483.233
	31.860.607	28.480.180

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 34.556, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	51.133.874	50.245.480
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 939, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	51.133.874	50.245.480

Andre eventualforpligtelser

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

Der er afgivet AB93 garantier på TDKK 134 vedrørende solgte ejendomme.

Noter til årsregnskabet

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Belling Holding ApS	Middelfart

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KOLDINGFJORD SKOVGRUNDE 3 ApS for 2025 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.

Årsregnskabet for 2025 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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Husleje måles til dagsværdi af det modtagne vederlag og indregnes lineært over huslejeperioden.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, 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.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

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 2025 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.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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