



Koldingfjord Ejendomsinvest ApS

Strandvejen 34 A
6000 Kolding
CVR-nr. 35388125

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.05.2023

Ole Bjørn Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Koldingfjord Ejendomsinvest ApS
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

CVR-nr.: 35388125
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Ole Bjørn Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Koldingfjord Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24.05.2023

Direktion

Ole Bjørn Christensen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Koldingfjord Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Koldingfjord Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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 24.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom, herunder udlejning.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.648.719	1.877.152
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	749.747
Af- og nedskrivninger	1	278.121	48.520
Driftsresultat		1.926.840	2.675.419
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(429.417)	0
Andre finansielle indtægter	2	1.314.571	1.220.582
Andre finansielle omkostninger	3	(1.302.294)	(994.201)
Resultat før skat		1.509.700	2.901.800
Skat af årets resultat	4	(643.520)	(635.358)
Årets resultat		866.180	2.266.442
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		866.180	2.266.442
Resultatdisponering		866.180	2.266.442

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		35.015.000	44.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		446.940	483.420
Materielle aktiver	5	35.461.940	45.233.420
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		45.000	45.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.265.456	8.380.763
Finansielle aktiver	6	9.310.456	8.425.763
Anlægsaktiver		44.772.396	53.659.183
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.237.273	1.451.143
Andre tilgodehavender		201.000	143.564
Periodeafgrænsningsposter		39.547	587
Tilgodehavender		7.477.820	1.595.294
Likvide beholdninger		70.506	84.999
Omsætningsaktiver		7.548.326	1.680.293
Aktiver		52.320.722	55.339.476

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		15.715.154	14.848.974
Egenkapital		15.795.154	14.928.974
Udskudt skat		2.642.000	2.184.000
Hensatte forpligtelser		2.642.000	2.184.000
Gæld til realkreditinstitutter		14.177.960	16.741.829
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.177.960	16.741.829
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	766.991	885.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.753	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		160.853	1.514.082
Skyldige sambeskatningsbidrag		185.520	218.358
Anden gæld		18.565.491	18.849.367
Kortfristede gældsforpligtelser		19.705.608	21.484.673
Gældsforpligtelser		33.883.568	38.226.502
Passiver		52.320.722	55.339.476
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	14.848.974	14.928.974
Årets resultat	0	866.180	866.180
Egenkapital ultimo	80.000	15.715.154	15.795.154

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	36.480	36.480
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(314.601)	(85.000)
	(278.121)	(48.520)

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.109.627	1.087.163
Dagsværdireguleringer	145.816	133.419
Øvrige finansielle indtægter	59.128	0
	1.314.571	1.220.582

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	120.500
Renteomkostninger i øvrigt	1.232.294	793.701
Øvrige finansielle omkostninger	70.000	80.000
	1.302.294	994.201

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	185.520	218.358
Ændring af udskudt skat	458.000	417.000
	643.520	635.358

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	42.376.013	769.900
Tilgange	1.100.000	0
Afgange	(11.796.303)	0
Kostpris ultimo	31.679.710	769.900
Opskrivninger primo	2.373.987	0
Tilbageførsel ved afgange	961.303	0
Opskrivninger ultimo	3.335.290	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(286.480)
Årets afskrivninger	0	(36.480)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(322.960)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.015.000	446.940

Ejendom 1:

Kontor-/industriejendom i vallensbæk er værdiansat med afkastkrav på 8,30% (7,25% i 2021).

En forøgelse af afkastkravet med 0,25% procent point vil reducere den samlede dagsværdi med 234 t.kr.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 8.000 t.kr pr. balancedagen.

Ejendom 2:

Kontor-/industriejendom beliggende på Hjarupvej er værdiansat med afkastkrav på 8,59% (7% i 2021).

Der er usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdi med 697 t.kr.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 25.780 t.kr pr. balancedagen.

Grunde

Selskabet har to byggegrunde. Grundstykkerne har ingen anvendelse pr. balancedagen. Den samlede værdi af selskabets grunde udgør 1.235 t.kr pr. balancedagen.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	45.000	8.380.763
Tilgange	0	1.322.230
Afgange	0	(437.537)
Kostpris ultimo	45.000	9.265.456
Andel af årets resultat	(770.067)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	770.067	0
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.000	9.265.456

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Bar Sushi København ApS	Kolding	ApS	90

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	766.991	885.366	14.177.960	12.099.928
	766.991	885.366	14.177.960	12.099.928

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kami ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld (Nykredit A/S og Sydbank A/S) er deponeret ejerpantebreve nom. 13.440 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.015 t.kr. (2021: 44.750 t.kr.).

Til sikkerhed for moderselskabet Kami ApS' og Kami Finans' bankgæld i Sydbank A/S er der pantsat ejerpantebreve nom. 5.000 t.kr. i selskabets ejendomme samt deponeret pantebreve nom. 14.500 t.kr. i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantebreve udgør 7.943 t.kr. (2021: 8.380 t.kr.).

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af ejendomme og administrationsvederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.