

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Kemipo Invest ApS

Møgelbjerg 57, 8500 Grenå

CVR-nr.: 10 09 78 51

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4/3 2021.

Virginia Olivia Porskjær, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 7b2527d1gUh241855192

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2020 - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 – 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 – 12
Anvendt regnskabspraksis	13 – 16

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Kemipo Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Grenå den 4. marts 2021

Direktion:

Virginia Olivia Porskjær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kemipo Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kemipo Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fårup den 4. marts 2021

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor
mne11740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kemipo Invest ApS
Møgelbjerg 57
8500 Grenå
CVR-nr.: 10 09 78 51
Stiftelsesdato: 4. september 2002
Hjemsted: Grenå

Ejere med ejerandel over 5%

Porskjær Holding ApS, Møgelbjerg 57, 8500 Grenå

Direktion

Virginia Olivia Porskjær

Pengeinstitut

Jyske Bank

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom samt handel med maskiner.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteten i året og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Noter	2020	2019
Bruttofortjeneste	712.933	782.551
Af- og nedskrivninger	-31.425	-17.535
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-37.238	67.190
Andre driftsomkostninger	-564.273	-542.951
Driftsresultat før finansielle poster	79.997	289.255
Finansielle indtægter	20.000	29.119
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-211.087	-181.105
Finansielle omkostninger	-52.722	-48.674
Årets resultat før skat	-163.812	88.595
Skat af årets resultat	30.963	-19.491
Årets resultat	-132.849	69.104
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overførsel til næste år	-132.849	69.104
Disponeret i alt	-132.849	69.104

Balance

Noter	31/12 2020	31/12 2019
1 Investeringsejendomme	12.766.574	11.263.513
Driftsmateriel og inventar	209.392	56.564
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.975.966</u>	<u>11.320.077</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.000.000	1.000.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.975.966</u>	<u>12.320.077</u>
Fremstillede varer og handelsvarer	377.985	501.131
Varebeholdninger i alt	<u>377.985</u>	<u>501.131</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.838	33.234
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.715	0
Tilgodehavende selskabsskat	26.836	16.834
Andre tilgodehavender	400	6.138
Tilgodehavender i alt	<u>49.789</u>	<u>56.206</u>
Likvide beholdninger	57.277	194.899
Omsætningsaktiver i alt	<u>485.051</u>	<u>752.236</u>
Aktiver i alt	<u>14.461.017</u>	<u>13.072.313</u>

Balance

Noter	31/12 2020	31/12 2019
Anpartskapital	176.000	126.000
Overkurs ved emission	0	0
Overført resultat	2.009.262	692.112
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	2.185.262	818.112
Hensættelse til udskudt skat	71.968	76.096
Hensatte forpligtelser i alt	71.968	76.096
Gæld til kreditinstitutter	3.349.576	3.487.849
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.505.000	6.505.000
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.854.576	9.992.849
Gæld til kreditinstitutter	140.500	139.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.201	12.497
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.815.266	1.882.426
Deposita	166.325	69.700
Anden gæld	128.094	65.233
Periodeafgrænsningsposter	41.825	15.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.349.211	2.185.257
Gældsforpligtelser i alt	12.203.786	12.178.106
Passiver i alt	14.461.017	13.072.313
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	126.000	0	692.112	0
Betalt udbytte	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	50.000	1.450.000	0	0
Overført fra overkurs ved emission	0	-1.450.000	1.450.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-132.849	0
Egenkapital ultimo	176.000	0	2.009.262	0

Noter

	2020	2019
1. Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 31/12 2019	11.184.204	8.933.519
Tilgang i året	4.083.368	2.250.685
Afgang i året	-2.543.069	0
Kostpris pr. 31/12 2020	<u>12.724.503</u>	<u>11.184.204</u>
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2019	79.309	12.119
Årets dagsværdireguleringer	-37.238	67.190
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2020	<u>42.071</u>	<u>79.309</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2020	<u>12.766.574</u>	<u>11.263.513</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	Erhverv	Bolig
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,0%	3,7%
Højeste afkastprocent	9,0%	4,7%
Laveste afkastprocent	7,0%	2,7%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkarvet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med t.DKK 2.316. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra t.DKK 2.185 til t. DKK

En reduktion af afkastkarvet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med t.DKK 3.976. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra t.DKK 2.185 til t. DKK 5.287.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringejendom.

Noter

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2019	Gæld 31/12 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.627.349	3.490.076	140.500	2.787.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.505.000	6.505.000	0	6.505.000
	<u>10.132.349</u>	<u>9.995.076</u>	<u>140.500</u>	<u>9.292.000</u>

3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til Jyske Bank. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld udgør pr. 31/12 2020 DKK 1.479.643.

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat m.v.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i Realkredit Danmark DKK 3.490.076 er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 12.766.574.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Kemipo Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Dagsværdi af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt den helejede tilknyttede virksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver i øvrigt måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0%

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

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Varebeholdninger

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

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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 acontoskatter.

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 under-skud, 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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

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

Kundenr.: 66558

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.

Virginia Olivia Porskjær

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-006855300690
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2021 kl.: 19:11:25
Underskrevet med NemID

Virginia Olivia Porskjær

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-006855300690
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2021 kl.: 19:11:25
Underskrevet med NemID

Ole Laurits Vestergaard

Som Revisor NEM ID
RID: 1217928259748
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2021 kl.: 21:44:15
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 7b2527d1gUh241855192