

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Kemipo Invest ApS

Møgelbjerg 57, 8500 Grenå

CVR-nr.: 10 09 78 51

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2023

Virginia Olivia Porskjær, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: faadebUPCgt250106887

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar 2022 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Grenå den 30. maj 2023

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 2022 - 31. december 2022, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 30. maj 2023

**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	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>886.082</b>	<b>629.698</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.478	-14.543
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.444.081	89.474
Andre driftsomkostninger	-641.557	834.854
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>-1.222.033</b>	<b>1.539.483</b>
Andre finansielle indtægter	18.000	19.667
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-236.481	-189.732
Andre finansielle omkostninger	-46.464	-55.451
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>-1.486.978</b>	<b>1.313.966</b>
Skat af årets resultat	327.135	-253.212
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.159.843</b>	<b>1.060.754</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-1.159.843	1.060.754
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.159.843</b>	<b>1.060.754</b>

## Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
1 Investeringsejendomme	15.707.524	11.147.524
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.368	113.244
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.723.892</u>	<u>11.260.767</u>
Andre tilgodehavender, langfristet	900.000	950.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>900.000</u>	<u>950.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.623.892</u></b>	<b><u>12.210.767</u></b>
Fremstillede varer og handelsvarer	210.733	405.163
Varebeholdninger i alt	<u>210.733</u>	<u>405.163</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	52.239
Tilgodehavende selskabsskat	18.654	0
Andre tilgodehavender	819	13.282
Tilgodehavender i alt	<u>19.472</u>	<u>65.521</u>
Likvide beholdninger	121.103	446.211
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>351.309</u></b>	<b><u>916.895</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.975.201</u></b>	<b><u>13.127.663</u></b>



## Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
Virksomhedskapital	176.000	176.000
Overført resultat	1.910.173	3.070.016
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.086.173</b>	<b>3.246.016</b>
Hensættelse til udskudt skat	-200.780	107.701
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>-200.780</b>	<b>107.701</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.687.288	2.789.362
Anden langfristet gæld	55.093	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.405.000	4.405.000
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.147.381	7.194.362
Gæld til kreditinstitutter	118.000	130.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	116.880	56.313
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.766.254	1.977.742
Selskabsskat	0	217.479
Deposita	189.625	124.490
Anden gæld	707.744	35.335
Periodeafgrænsningsposter	43.925	37.725
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.942.428	2.579.583
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.089.809</b>	<b>9.773.945</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.975.201</b>	<b>13.127.663</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

### Egenkapitalopgørelse

	Registreret kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	176.000	3.070.016	0
Forslag til resultatdisponering	0	-1.159.843	0
Egenkapital ultimo	176.000	1.910.173	0

## Noter

	2022	2021
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 31/12 2021	11.073.535	12.724.503
Tilgang i året	6.004.081	150.476
Afgang i året	0	-1.801.444
Kostpris pr. 31/12 2022	<u>17.077.615</u>	<u>11.073.535</u>
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2021	73.989	42.071
Årets dagsværdireguleringer	-1.444.081	31.918
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2022	<u>-1.370.092</u>	<u>73.989</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022	<u>15.707.524</u>	<u>11.147.524</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%	4,0%
Højeste afkastprocent	9,0%	5,0%
Laveste afkastprocent	7,0%	3,0%

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 afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med t.DKK 2.941. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra t.DKK 2.086 til t.DKK - 208.

En reducere af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøget med t.DKK 4.820. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra t.DKK 2.086 til t.DKK 5.846.

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 2021	Gæld 31/12 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.919.862	2.805.288	118.000	2.215.000
Anden gæld	0	61.093	6.000	30.882
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.405.000	4.405.000	0	0
	<u>7.324.862</u>	<u>7.271.381</u>	<u>124.000</u>	<u>2.245.882</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 2022 DKK 4.225.585.

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

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i Realkredit Danmark DKK 852.794 er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 3.342.000.

Til sikkerhed for lån i Jyske Realkredit DKK 921.521 er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 1.270.000.

Til sikkerhed for lån i Jyske Realkredit DKK 1.109.662 er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 2.059.000.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Kemipo Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B-virksomheder 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 selskabsskat og ændring 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 posteringer 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.

## Noter

### 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 og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til 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 og/eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Noter

### 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.

### Tilgodehavender under anlægsaktiver

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

### Varebeholdninger

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

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

Nettorealiseringsværdi 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 passiver omfatter indbetalte indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Noter

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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. 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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Virginia Olivia Porskjær

Direktør

ID: eee3fbfc-8efc-45a7-9171-d24d02551287

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 15:29:39

Underskrevet med MitID



## Virginia Olivia Porskjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Virginia Olivia Porskjær

Dirigent

ID: eee3fbfc-8efc-45a7-9171-d24d02551287

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 15:29:39

Underskrevet med MitID



## Ole Vestergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Laurits Vestergaard

Revisor

ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 17:25:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: faadebUPCgt250106887

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).