

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Kemipo Invest ApS

Møgelbjerg 57, 8500 Grenå

CVR-nr.: 10 09 78 51

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2022

Virginia Olivia Porskjær, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: a62455Wwju247442353

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2021 - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 – 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 – 12
Anvendt regnskabspraksis	13 – 16

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Grenå den 13. april 2022

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 2021 - 31. december 2021, 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 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 13. april 2022

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	2021	2020
Bruttofortjeneste	1.710.803	712.933
Af- og nedskrivninger	-14.543	-31.425
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	89.474	-37.238
Andre driftsomkostninger	-246.250	-564.273
Driftsresultat før finansielle poster	1.539.483	79.997
Finansielle indtægter	19.667	20.000
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-189.732	-211.087
Finansielle omkostninger	-55.451	-52.722
Årets resultat før skat	1.313.966	-163.812
Skat af årets resultat	-253.212	30.963
Årets resultat	1.060.754	-132.849
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overførsel til næste år	1.060.754	-132.849
Disponeret i alt	1.060.754	-132.849

Balance

Noter	31/12 2021	31/12 2020
1 Investeringsejendomme	11.147.524	12.766.574
Driftsmateriel og inventar	113.244	209.392
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.260.767</u>	<u>12.975.966</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	950.000	1.000.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>950.000</u>	<u>1.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.210.767</u>	<u>13.975.966</u>
Fremstillede varer og handelsvarer	405.163	377.985
Varebeholdninger i alt	<u>405.163</u>	<u>377.985</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	18.838
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	52.239	3.715
Tilgodehavende selskabsskat	0	26.836
Andre tilgodehavender	13.282	400
Tilgodehavender i alt	<u>65.521</u>	<u>49.789</u>
Likvide beholdninger	446.211	57.277
Omsætningsaktiver i alt	<u>916.895</u>	<u>485.051</u>
Aktiver i alt	<u>13.127.663</u>	<u>14.461.017</u>

Balance

Noter	31/12 2021	31/12 2020
Anpartskapital	176.000	176.000
Overført resultat	3.070.016	2.009.262
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	3.246.016	2.185.262
Hensættelse til udskudt skat	107.701	71.968
Hensatte forpligtelser i alt	107.701	71.968
Gæld til kreditinstitutter	2.789.362	3.349.576
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.405.000	6.505.000
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.194.362	9.854.576
Gæld til kreditinstitutter	130.500	140.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.313	57.201
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.977.742	1.815.266
Selskabsskat	217.479	0
Deposita	124.490	166.325
Anden gæld	35.335	128.094
Periodeafgrænsningsposter	37.725	41.825
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.579.583	2.349.211
Gældsforpligtelser i alt	9.773.945	12.203.787
Passiver i alt	13.127.663	14.461.017
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	176.000	2.009.262	0
Betalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.060.754	0
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	176.000	3.070.016	0
	<hr/>		

Noter

	2021	2020
1. Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 31/12 2020	12.724.503	11.184.204
Tilgang i året	150.476	4.083.368
Afgang i året	-1.801.444	-2.543.069
Kostpris pr. 31/12 2021	<u>11.073.535</u>	<u>12.724.503</u>
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2020	42.071	79.309
Årets dagsværdireguleringer	31.918	-37.238
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2021	<u>73.989</u>	<u>42.071</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021	<u>11.147.524</u>	<u>12.766.574</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%	3,4%
Højeste afkastprocent	9,0%	4,4%
Laveste afkastprocent	7,0%	2,4%

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 2.742. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra t.DKK 3.246 til t. DKK 1.108.

En reduktion af afkastkarvet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med t.DKK 4.950. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra t.DKK 3.246 til t. DKK 7.107.

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 2020	Gæld 31/12 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.490.076	2.919.862	130.500	2.267.157
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.505.000	4.405.000	0	0
	<u>9.995.076</u>	<u>7.324.862</u>	<u>130.500</u>	<u>2.267.157</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 2021 DKK 4.466.187.

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 1.706.192 er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 11.157.574.

Til sikkerhed for lån i Jyske Realkredit DKK 1.161.149 er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 1.609.000.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Kemipo Invest ApS for 2021 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 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.

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 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 nominal 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 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 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 transaktionskostninger. 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: 13-04-2022 kl.: 13:47:19
Underskrevet med NemID

Virginia Olivia Porskjær

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-006855300690
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2022 kl.: 13:47:19
Underskrevet med NemID

Ole Laurits Vestergaard

Som Revisor NEM ID
RID: 1217928259748
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 08:13:40
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: a62455WwjJu247442363