

Kessel Ejendomme ApS

Valdemarsgade 59
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/12/2019

Per Kessel
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Kessel Ejendomme ApS

Valdemarsgade 59

8000 Aarhus C

Telefonnummer: 86290686

CVR-nr: 14270434

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Revisor

COMPU REVISION A/S

Banegårdspladsen 2, 1 tv

8000 Aarhus C

DK Danmark

CVR-nr: 15618175

P-enhed: 1000951259

Ledespåtegning

Efterfølgende årsrapport for perioden 1/7 2018 - 30/6 2019 for Kessel Ejendomme ApS, der udviser et resultat på kr. -453.369 samt en egenkapital på kr. 43.154, godkendes og indstilles hermed til generalforsamlingens vedtagelse.

Vi erklærer i den forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav, og
- at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver samt resultat

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus C, den 02/12/2019

Direktion

Per Kessel
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Kessel Ejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Kessel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/17 2018 - 30/6 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revision- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, 02/12/2019

Peder Bille , mne167
Reg. revisor H.D.
COMPU REVISION A/S
CVR-nr.: 15618175

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet hovedaktivitet er udlejning af ejendom samt driftsmidler.

Den økonomiske stilling

Bruttofortjenesten udgør kr. – 265.712, mens det samlede resultat efter skat udgør kr. – 453.369.

Egenkapitalen er ved regnskabsårets udløb kr. 43.154.

Ovenstående oversigt over den økonomiske stilling pr. 30/6 2019 er efter direktionens vurdering ikke tilfredsstillende.

Det er en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet fremadrettet skaber positive resultater. Direktionen bekræfter, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og er tilstrækkelige. På baggrund heraf aflægges årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Hændelser efter regnskabsårets løb

Der er efter direktionens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabets direktion forventer en positiv udvikling i selskabets indtjening og konsolidering.

Ejerforhold

Selskabets kapital nom. kr. 100.000 ejes 100% af Per Kessel, Valdemarsgade 59, 8000 Aarhus C.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Der er anvendt følgende regnskabspraksis;

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning af dagens salg indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagerændringer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende 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 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.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Restværdi er fastsat til 0 kr. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

		Restværdi:
Inventar og driftsmidler.....	5 år	0%

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

Tilgodehavender

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

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Varebeholdninger

Projektejendomme er medtaget til kostpriser og ombygningsudgifter inkl. moms.

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Selskabsskat

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat, som kan henføres til årets resultat.

Årets resultat før skat svarer ikke til årets skattepligtige indkomst, idet der principielt forekommer følgende afvigelser:

Tidsbestemte afvigelser, som skyldes, at indtægter og omkostninger ikke henføres til samme periode i årsrapport og skatteopgørelse.

Permanente afvigelser, som består af ikke-skattepligtige indtægter og ikke-fradragsberettigede udgifter, som indgår i det regnskabsmæssige resultat, skal ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat

Udskudt skat afsættes med 22% af forskellen på de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier for immaterielle og materielle anlægsaktiver. Årets eventuelle regulering af den udskudte skat foretages via resultatopgørelsen.

Gæld

Samtlige gældsposter er optaget til nominelle værdier. Kortfristet gæld omfatter udelukkende udeståender, som er forfaldne indenfor 1 år.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-265.712	-147.811
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	0	7.000
Resultat af ordinær primær drift		-265.712	-140.811
Øvrige finansielle omkostninger	2	-315.557	-37.508
Ordinært resultat før skat		-581.269	-178.319
Skat af årets resultat	3	127.900	47.847
Årets resultat		-453.369	-130.472
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-453.369	-130.472
I alt		-453.369	-130.472

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Varer under fremstilling		5.237.260	6.233.748
Varebeholdninger i alt		5.237.260	6.233.748
Udskudte skatteaktiver		168.380	40.480
Andre tilgodehavender		18.875	30.965
Tilgodehavender i alt		187.255	71.445
Omsætningsaktiver i alt		5.424.515	6.305.193
Aktiver i alt		5.424.515	6.305.193

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		-56.848	396.521
Egenkapital i alt		43.152	496.521
Gæld til banker		5.275.124	1.589.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.960	13.460
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		90.279	2.674
Skyldig selskabsskat		0	263.201
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	3.940.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.381.363	5.808.672
Gældsforpligtelser i alt		5.381.363	5.808.672
Passiver i alt		5.424.515	6.305.193

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	100.000	396.521	496.521
Årets resultat	0	-453.369	-453.369
Egenkapital, ultimo	100.000	-56.848	43.152

Der er i januar 2018 gennemført en kapitalnedsættelse på nom. kr. 100.000.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Fortjeneste salg af driftsmidler og inventar	0	-7.000
	0	-7.000

2. Øvrige finansielle omkostninger

Af finansielle udgifter på kr. 315.557 vedrører kr. 1.440 renter på mellemværende med nærtstående parter.

3. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-127.900	-47.080
Regulering skat tidligere år	0	-767
	-127.900	-47.847

Der er i perioden indbetalt kr. 263.201 i selskabsskat og kr. 0 i a/c skat.

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Det er en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet fremadrettet skaber positive resultater. Direktionen bekræfter, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og er tilstrækkelige. På baggrund heraf aflægges årsregnskabet med fortsat drift for øje.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasing aftale på 43 mdr. med en samlede leasingydelse på kr. 113.520.

Selskabet har kautionsforpligtelser på kr. 260.653 overfor Kessel Byg ApS' engagement i Nordea.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for engagementet har Nordea fordret ulimiteret og solidarisk selvskyldner-kaution af direktør Per Kessel og selskabet Pink Invest ApS.

Herudover har banken et ejerpant på kr. 1.000.000 i ejendommen Regnersgade 2.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0