

# Kessel Ejendomme ApS

Valdemarsgade 59  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/11/2018**

---

**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

Fax: 86290797

CVR-nr: 14270434

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

**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 2017 - 30/6 2018 for Kessel Ejendomme ApS, der udviser et resultat på kr. -130.472 samt en egenkapital på kr. 496.521, 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.

Aarhus, den 27/11/2018

## Direktion

Per Kessel  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen har besluttet, at selskabets årsrapport fortsat ikke skal revideres.  
Direktionen anser at betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

# 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 2017 - 30/6 2018 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, 27/11/2018

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

# Ledelsesberetning

## Aktivitet

Selskabet hovedaktivitet er udlejning af ejendom samt driftsmidler.

## Den økonomiske stilling

Bruttofortjenesten udgør kr. – 147.811, mens det samlede resultat efter skat udgør kr. – 130.472 .

Egenkapitalen er ved regnskabsårets udløb kr. 496.521.

Ovenstående oversigt over den økonomiske stilling pr. 30/6 2018 er efter direktionens vurdering ikke tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsperioden opkøbt egne kapitalandele af de frie midler i egenkapitalen og efterfølgende foretaget en kapitalnedsættelse på nom. 100.000.

## 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 Århus 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.

Selskabet har før regnskabsafslutningen underskrevet slutseddel om overtagelse af en ejendom pr. 30/9 2018 til kr. 4.000.000. Værdien er medtaget til anskaffessummen og gældsposten er optaget under kortfristet gæld.

**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.

Der er under kortfristet gæld optaget en gældspost på kr. 3.940.000 i forbindelse med overtagelse af ejendom den 30/9 2018.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-147.811</b>	<b>493.180</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	7.000	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-140.811</b>	<b>493.180</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-37.508	-13.987
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-178.319</b>	<b>479.193</b>
Skat af årets resultat .....	2	47.847	-74.548
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-130.472</b>	<b>404.645</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	206.800
Overført resultat .....		-130.472	197.845
<b>I alt</b> .....		<b>-130.472</b>	<b>404.645</b>

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Varer under fremstilling .....		6.233.748	0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>6.233.748</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	3.250.000
Tilgodehavende skat .....		40.480	0
Andre tilgodehavender .....		30.965	34.104
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>71.445</b>	<b>3.284.104</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.305.193</b>	<b>3.284.104</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.305.193</b>	<b>3.284.104</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		100.000	200.000
Overført resultat .....		396.521	1.027.256
Forslag til udbytte .....		0	206.800
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>496.521</b>	<b>1.434.056</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	6.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>6.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	1.105.225
Gæld til banker .....		1.589.337	463.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		13.460	10.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.674	0
Skyldig selskabsskat .....		263.201	263.968
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.940.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.808.672</b>	<b>1.843.448</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.808.672</b>	<b>1.843.448</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.305.193</b>	<b>3.284.104</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	206.800	1.027.256	1.434.056
Salg af egne kapitalandele .....	-100.000	0	-500.263	-600.263
Betalt udbytte .....	0	-206.800	0	-206.800
Årets resultat .....	0	0	-130.472	-130.472
Egenkapital, ultimo .....	100.000	0	396.521	496.521

Der er i regnskabsperioden gennemført en kapitalnedsættelse på nom. kr. 100.000.

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Fortjeneste salg af driftsmidler og inventar	-7.000	0
	<b>-7.000</b>	<b>82.132</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	0	263.968
Ændring af udskudt skat	-47.080	-189.420
Regulering skat tidligere år	-767	0
	<b>-47.847</b>	<b>74.548</b>

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

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	36.475
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.475</b>
Af- og nedskrivning primo	36.475
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>36.475</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasing aftale på 55 mdr. med en samlede leasingydelse på kr. 145.200.

#### **5. 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.