

Kessel Ejendomme ApS

Valdemarsgade 59
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/11/2020

Per Kessel
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Kessel Ejendomme ApS
Valdemarsgade 59
8000 Aarhus C

CVR-nr: 14270434

Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 for Kessel Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 30/11/2020

Direktion

Per Kessel

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet hovedaktivitet er udlejning af ejendom samt driftsmidler.

Den økonomiske stilling

Bruttofortjenesten udgør kr. – 113.730, mens det samlede resultat efter skat udgør kr. – 448.885.

Egenkapitalen er ved regnskabsårets udløb kr. -412.733.

Ovenstående oversigt over den økonomiske stilling pr. 30/6 2020 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. 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 lagernedskrivninger.

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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-113.730	-265.712
Resultat af ordinær primær drift		-113.730	-265.712
Øvrige finansielle omkostninger		-470.676	-315.557
Ordinært resultat før skat		-584.406	-581.269
Skat af årets resultat	1	128.521	127.900
Årets resultat		-455.885	-453.369
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-455.885	-453.369
I alt		-455.885	-453.369

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Varer under fremstilling		5.517.260	5.237.260
Varebeholdninger i alt		5.517.260	5.237.260
Udskudte skatteaktiver		296.901	168.380
Tilgodehavender moms og afgifter		24.437	0
Andre tilgodehavender		7.637	18.875
Tilgodehavender i alt		328.975	187.255
Omsætningsaktiver i alt		5.846.235	5.424.515
Aktiver i alt		5.846.235	5.424.515

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		-512.733	-56.848
Egenkapital i alt		-412.733	43.152
Gæld til banker		6.085.883	5.275.124
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.084	15.960
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		151.001	90.279
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.258.968	5.381.363
Gældsforpligtelser i alt		6.258.968	5.381.363
Passiver i alt		5.846.235	5.424.515

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019/20	2018/20
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-128.521	-127.900
Regulering skat tidligere år	0	-0
	-128.521	-127.900

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

2. 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.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasing aftale på 31 mdr. med en samlede leasingydelse på kr. 81.840.

Selskabet har kautionforpligtelser på kr. 124.212 overfor Kessel Byg ApS' engagement i Nordea.

4. 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. 5.900.000 i ejendommen Regnersgade 2.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	0