



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KVISTMARKEN HOLDING APS**

**HAVNEN 8 1., 9300 SÆBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. juni 2022

---

Anett Isaksen

**CVR-NR. 35 51 74 72**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kvistmarken Holding ApS Havnen 8 1. 9300 Sæby
	CVR-nr.: 35 51 74 72 Stiftet: 3. juli 2013 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anett Isaksen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kvistmarken Holding 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 14. juni 2022

Direktion:

---

Anett Isaksen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Kvistmarken Holding ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kvistmarken Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 revisorers 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 forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 14. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19688

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af beboelsesejendom med mindre erhvervslejemaal.

Herudover ejer selskabet kapitalandel i associeret virksomhed.

### **Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet**

Selskabet har i indeværende år købt udlejningsejendom, hvorefter væsentligste aktiviteter ændres fra kapitalejerselskab i associeret virksomhed til udlejningsvirksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>99.693</b>	<b>-7.125</b>
Af- og nedskrivninger.....		-13.750	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>85.943</b>	<b>-7.125</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		26.191	4.138
Andre finansielle omkostninger.....		-13.788	-680
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>98.346</b>	<b>-3.667</b>
Skat af årets resultat.....	1	-10.912	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>87.434</b>	<b>-3.667</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode.....		26.191	4.138
Overført resultat.....		61.243	-7.805
<b>I ALT</b> .....		<b>87.434</b>	<b>-3.667</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		1.811.250	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>1.811.250</b>	<b>0</b>
Kapitalandel i associeret virksomhed.....		632.818	1.106.627
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>632.818</b>	<b>1.106.627</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.444.068</b>	<b>1.106.627</b>
Andre tilgodehavender.....		25.495	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>25.495</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		0	85.280
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.495</b>	<b>85.280</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.469.563</b>	<b>1.191.907</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode....		0	237.611
Overført overskud.....		1.193.091	868.046
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.273.091</b>	<b>1.185.657</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.118.665	0
Selskabsskat.....		10.912	0
Anden gæld.....		66.895	6.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.196.472</b>	<b>6.250</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.196.472</b>	<b>6.250</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.469.563</b>	<b>1.191.907</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.000	237.611	868.046	1.185.657
Forslag til resultatdisponering.....		26.191	61.243	87.434
<b>Overførsler</b>				
Modtaget udbytte.....		-500.000	500.000	0
Udligning negativ saldo.....		236.198	-236.198	0
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>1.193.091</b>	<b>1.273.091</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.912	0	
	<b>10.912</b>	<b>0</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		0	
Tilgang.....		1.825.000	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>1.825.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		0	
Årets afskrivninger .....		13.750	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>13.750</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>1.811.250</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Kapitalandel i associeret virksomhed	
Kostpris 1. januar 2021.....		869.016	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>869.016</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....		285.611	
Udloddet resultat .....		-500.000	
Årets resultat .....		26.191	
<b>Værdireguleringer 31. december 2021.....</b>		<b>-188.198</b>	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2021.....		48.000	
<b>Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2021.....</b>		<b>48.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>632.818</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>4</b>
Til sikkerhed for bankgæld på 1.119 tkr. er der afgivet ejerpantebrev på 1.450 tkr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.811 tkr.			
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>			 <b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kvistmarken Holding ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	1.000 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### 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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.