

## **Kert Invest ApS**

Grønnehavevej 7, 1 th  
3000 Helsingør

CVR.nr. 35 65 81 73

### **Årsrapport for året 2021/22**

8. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. oktober 2022.

---

Dirigent  
Filip Kert Jensen

7594 / dh

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance pr. 30. juni	11-12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kert Invest ApS  
Grønnehavevej 7, 1 th  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 35 65 81 73  
Stiftet: 6. februar 2014  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Direktion

Benjamin Kert Jensen  
Filip Kert Jensen

### Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 37 12 19 24  
P-nr 10 20 78 52 72

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2021/22 for Kert Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 29. september 2022

### I direktionen

Benjamin Kert Jensen

Filip Kert Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Kert Invest ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Kert Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 29. september 2022

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at købe, istandsætte, og sælge fast ejendom, handel med værdipapirer, samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er forløbet mindre tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for Kert Invest ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning:

Nettoomsætning består af lejeindtægter mv. og indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver:

**Investeringsjendomme** indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Småanskaffelser under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle anlægsaktiver:**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele (anl):**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

Værdipapirer, der beholdes til udløb og ikke indgår i selskabets handelsbeholdning, måles til amortiseret kostpris.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender:**

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

#### **Selskabsskat:**

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.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>123.921</b>	<b>155.595</b>
Andre finansielle indtægter	336.450	1.767.803
Andre finansielle omkostninger	-2.554.336	-304.774
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-2.093.965</b>	<b>1.618.624</b>
Skat af årets resultat	0	-357.077
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-2.093.965</b>	<b>1.261.547</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-2.093.965	1.261.547
	<b>-2.093.965</b>	<b>1.261.547</b>

## Balance pr. 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
1 Investeringsejendomme	3.150.000	3.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.150.000</u></b>	<b><u>3.150.000</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
Kapitalandele i associerede virksomheder	264.000	264.000
2 Andre værdipapirer og kapitalandele	7.115.557	7.308.358
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.379.557</u></b>	<b><u>7.572.358</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>10.529.557</u></b>	<b><u>10.722.358</u></b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Andre tilgodehavender	8.506	5.440
Tilgodehavende selskabsskat	1.636	782
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>10.142</u></b>	<b><u>6.222</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>71.806</u></b>	<b><u>168.061</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>81.948</u></b>	<b><u>174.283</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>10.611.505</u></b>	<b><u>10.896.641</u></b>

## Balance pr. 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	-561.951	1.532.014
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-511.951</u></b>	<b><u>1.582.014</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.167.833	1.264.777
Selskabsskat	0	186.083
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.167.833</u></b>	<b><u>1.450.860</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	97.000	95.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.985	26.630
Gæld til associerede virksomheder	9.789.638	7.700.137
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	42.000	42.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.955.623</u></b>	<b><u>7.863.767</u></b>
<b>3 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>11.123.456</u></b>	<b><u>9.314.627</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>10.611.505</u></b>	<b><u>10.896.641</u></b>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1 Investeringsejendomme</b> Ved vurderingen af dagsværdien for ejendomme indgår følgende faktorer: Investeringsejendommen består af 1 ejendom, som er beliggende i Hornbæk. Afkastkrav er fastsat til 5,25%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.  Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 3.150.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 0.		
<b>2 Andre værdipapirer og kapitalandele (anl)</b> Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede aktier udgør kr. 7.115.557. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. -1.052.605.		
<b>3 Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u><u>818.000</u></u>	<u><u>915.000</u></u>
<b>4 Sikkerheder og pantsætninger</b> Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u><u>1.850.000</u></u>	<u><u>1.850.000</u></u>
Den regnskabsmæssige værdi på statusdagen af de pantsatte aktiver udgør	<u><u>3.150.000</u></u>	<u><u>3.150.000</u></u>
<b>5 Eventualposter mv.</b> Der foreligger ingen eventualposter mv.		

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.

## Benjamin Kert Jensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-652643555644  
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2022 kl.: 12:16:45  
Underskrevet med NemID

## Filip Kert Jensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-357216386703  
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2022 kl.: 12:10:52  
Underskrevet med NemID

## Peter Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-310075589830  
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2022 kl.: 12:36:22  
Underskrevet med NemID

## Filip Kert Jensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-357216386703  
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2022 kl.: 12:42:48  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 9a2db3uMKrQ248503612

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](http://www.esignatur.dk).