



## Kammerslusen Ejendomme ApS

Ø Vedsted Mark 28  
6760 Ribe  
CVR-nr. 37063789

## Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.12.2020

---

**Michael Nørgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 30.09.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kammerslusen Ejendomme ApS

Ø Vedsted Mark 28

6760 Ribe

CVR-nr.: 37063789

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

## Direktion

Michael Nørgaard, direktør

Susanne Biel Nørgaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 for Kammerslusen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 18.12.2020

## Direktion

**Michael Nørgaard**  
direktør

**Susanne Biel Nørgaard**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Kammerslusen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kammerslusen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Esbjerg, den 18.12.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Mikael Grosbøl**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33707

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i 2019/20 realiseret et underskud på 213 t.kr. mod et overskud i 2018/19 på 58 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 208 t.kr. pr. 30. september 2020.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(103.528)</b>	<b>225.443</b>
Af- og nedskrivninger		(90.938)	(89.071)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(194.466)</b>	<b>136.372</b>
Andre finansielle indtægter		730	52
Andre finansielle omkostninger	1	(79.535)	(61.827)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(273.271)</b>	<b>74.597</b>
Skat af årets resultat	2	60.077	(16.272)
<b>Årets resultat</b>		<b>(213.194)</b>	<b>58.325</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(213.194)	58.325
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(213.194)</b>	<b>58.325</b>

# Balance pr. 30.09.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		2.827.921	2.865.192
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.444	36.111
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>2.842.365</b>	<b>2.901.303</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.842.365</b>	<b>2.901.303</b>
Udskudt skat		112.000	133.000
Andre tilgodehavender		0	12.835
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		81.807	5.780
Periodeafgrænsningsposter		3.512	3.492
<b>Tilgodehavender</b>		<b>197.319</b>	<b>155.107</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>265.723</b>	<b>561.492</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>463.042</b>	<b>716.599</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.305.407</b>	<b>3.617.902</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019/20 kr.</b>	<b>2018/19 kr.</b>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		158.195	371.389
<b>Egenkapital</b>		<b>208.195</b>	<b>421.389</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.237.252	1.379.470
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>1.237.252</b>	<b>1.379.470</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	139.790	141.523
Bankgæld		0	218
Deposita		250.000	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	11.698
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.351.643	1.322.222
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.762	0
Anden gæld		107.765	141.382
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.859.960</b>	<b>1.817.043</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.097.212</b>	<b>3.196.513</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.305.407</b>	<b>3.617.902</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	371.389	421.389
Årets resultat	0	(213.194)	(213.194)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>158.195</b>	<b>208.195</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	30.501	30.496
Renteomkostninger i øvrigt	22.675	31.331
Øvrige finansielle omkostninger	26.359	0
	<b>79.535</b>	<b>61.827</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	21.000	22.000
Refusion i sambeskatning	(81.077)	(5.728)
	<b>(60.077)</b>	<b>16.272</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	4.033.200	265.000
Tilgange	32.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.065.200</b>	<b>265.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.168.008)	(228.889)
Årets afskrivninger	(69.271)	(21.667)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.237.279)</b>	<b>(250.556)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.827.921</b>	<b>14.444</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	139.790	141.523	1.237.252	663.022
	<b>139.790</b>	<b>141.523</b>	<b>1.237.252</b>	<b>663.022</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankgæld i Michael Nørgaard Holding ApS. Bankgælden udgør pr. 30.09.2020, 0 kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Michael Nørgaard Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 2.827.921 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen. Husleje indregnes eksklusive moms.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets afskrivninger.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	45 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

### 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.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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