

# Kæmmes Holding ApS

Skovvejen 12  
8740 Brædstrup

CVR-nr. 37 96 38 60

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. januar 2024

---

Søren Kæmsgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Kæmmes 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 14. januar 2024

### **Direktion**

Søren Kæmsgaard  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kæmmes Holding ApS  
Skovvejen 12  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 37 96 38 60

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Søren Kæmsgaard, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er enten direkte eller gennem andre selskaber at drive handel og investering og dermed beslægtet virksomhed

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 291.404, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.446.376.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kæmmes Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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 dattervirksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kæmmes Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Kæmmes Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>115.174</b>	<b>132.315</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>25.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>115.174</b>	<b>157.315</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		219.624	220.555
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		0	16.351
Finansielle indtægter	1	0	3.100
Finansielle omkostninger		<u>(22.956)</u>	<u>(33.122)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>311.842</b>	<b>364.199</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(20.438)</u>	<u>(27.984)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>291.404</u></b>	<b><u>336.215</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		94.548	(489.719)
Overført resultat		<u>196.856</u>	<u>825.934</u>
		<b><u>291.404</u></b>	<b><u>336.215</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>2.400.000</b></u>	<u><b>2.400.000</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	1.039.397	276.543
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	<u>0</u>	<u>118.230</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.039.397</b></u>	<u><b>394.773</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.439.397</b></u>	<u><b>2.794.773</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		513.537	484.723
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	320.993
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>73.062</u>	<u>135.454</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>586.599</b></u>	<u><b>941.170</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>134.610</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>721.209</b></u>	<u><b>941.170</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.160.606</b></u></u>	<u><u><b>3.735.943</b></u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		94.548	0
Overført resultat		<u>2.301.828</u>	<u>2.104.972</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>2.446.376</u></b>	<b><u>2.154.972</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>68.294</u>	<u>68.294</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>68.294</u></b>	<b><u>68.294</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>587.725</u>	<u>608.336</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>587.725</u></b>	<b><u>608.336</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	20.600	20.300
Kreditinstitutter		0	4.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		54.045	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		724.794	650.051
Selskabsskat		188.002	179.608
Anden gæld		20.770	0
Deposita		<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.058.211</u></b>	<b><u>904.341</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.645.936</u></b>	<b><u>1.512.677</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.160.606</u></b>	<b><u>3.735.943</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	0	2.104.972	2.154.972
Årets resultat	0	94.548	196.856	291.404
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>94.548</b>	<b>2.301.828</b>	<b>2.446.376</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	<u>0</u>	<u>3.100</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>3.100</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	20.438	22.484
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>5.500</u>
	<u><b>20.438</b></u>	<u><b>27.984</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>2.089.574</u>
Kostpris 1. juli 2022		<u>2.089.574</u>
Kostpris 30. juni 2023		<u>2.089.574</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022		<u>310.426</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023		<u>310.426</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>		<u><b>2.400.000</b></u>

### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Driftsomkostningerne udgør mellem 10 % og 12 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 3 % og 4 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	2.619.000	2.400.000	2.251.000
Ændring i dagsværdi	219.000	0	(149.000)

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2022	494.849	634.849
Tilgang i årets løb	425.000	0
Afgang i årets løb	0	(140.000)
Overførsler i årets løb	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>944.849</u>	<u>494.849</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	(218.306)	216.160
Årets resultat	219.624	517.235
Udbytte modtaget	0	(951.701)
Overførsler i årets løb	<u>93.230</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>94.548</u>	<u>(218.306)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>1.039.397</u></b>	<b><u>276.543</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Tømrerfirmaet Kæmsgaard ApS	Horsens	60 %
TK Handel Brædstrup ApS	Horsens	100 %
Lykkebo Brædstrup ApS	Horsens	100 %



## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. juli 2022	25.000	25.000
Overførsler i årets løb	<u>(25.000)</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>0</u>	<u>25.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	93.230	76.879
Årets resultat	0	16.351
Overførsler i årets løb	<u>(93.230)</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>0</u>	<u>93.230</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>118.230</u></b>

## 6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2022	30. juni 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>628.636</u>	<u>608.325</u>	<u>20.600</u>	<u>502.700</u>
	<b><u>628.636</u></b>	<b><u>608.325</u></b>	<b><u>20.600</u></b>	<b><u>502.700</u></b>

## Noter

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 608, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 1.200.