

K. Fisker Invest ApS

Erlevvej 83, 6100 Haderslev

CVR-nr. 38 62 90 93

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2022

Dirigent:

.....
Kim Fisker

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K. Fisker Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 28. september 2022
Direktion:

.....
Kim Fisker

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K. Fisker Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. Fisker Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 revisorerets 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 28. september 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Mortensen
statsaut. revisor
mne32743

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K. Fisker Invest ApS
Adresse, postnr., by	Erlevvej 83, 6100 Haderslev
CVR-nr.	38 62 90 93
Stiftet	9. maj 2017
Regnskabsår	1. juni 2021 - 31. maj 2022
Direktion	Kim Fisker
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 13.423 kr. mod et overskud på 42.996 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. maj 2022 udviser en egenkapital på 886.816 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	187.122	117.589
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-103.349	-31.575
	Resultat før finansielle poster	83.773	86.014
	Finansielle omkostninger	-60.874	-36.207
	Resultat før skat	22.899	49.807
	Skat af årets resultat	-9.476	-6.811
	Årets resultat	13.423	42.996
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	90.000	56.500
	Overført resultat	-76.577	-13.504
		13.423	42.996

Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022

Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	6.717.841	1.750.000
		<u>6.717.841</u>	<u>1.750.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.717.841</u>	<u>1.750.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	236.545	127.192
		<u>236.545</u>	<u>127.192</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>236.545</u>	<u>127.192</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.954.386</u>	<u>1.877.192</u>

Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Reserve for opskrivninger	689.293	429.119
	Overført resultat	57.523	116.426
	Foreslået udbytte	90.000	56.500
	Egenkapital i alt	886.816	652.045
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	171.023	112.642
	Hensatte forpligtelser i alt	171.023	112.642
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.685.949	681.499
	Gæld til banker	766.470	333.253
		5.452.419	1.014.752
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	236.846	76.670
	Skyldig selskabsskat	44.664	15.202
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	33.947	569
	Anden gæld	128.671	5.312
		444.128	97.753
	Gældsforpligtelser i alt	5.896.547	1.112.505
	PASSIVER I ALT	6.954.386	1.877.192

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juni 2021	50.000	429.119	116.426	56.500	652.045
Overført via resultatdisponering	0	0	-76.577	90.000	13.423
Afskrivninger vedr. opskrevne aktiver	0	-17.674	17.674	0	0
Årets opskrivning	0	356.215	0	0	356.215
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	-78.367	0	0	-78.367
Udloddet udbytte	0	0	0	-56.500	-56.500
Egenkapital 31. maj 2022	50.000	689.293	57.523	90.000	886.816

Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. Fisker Invest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægten vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen-draget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives line-ært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regule-ring af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende måles til dagsværdi efter ÅRL §41 med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle aktiver i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juni 2021	1.262.998
Tilgange	4.714.975
Kostpris 31. maj 2022	5.977.973
Opskrivninger 1. juni 2021	550.152
Årets værdireguleringer	356.215
Opskrivninger 31. maj 2022	906.367
Af- og nedskrivninger 1. juni 2021	63.150
Afskrivninger	103.349
Af- og nedskrivninger 31. maj 2022	166.499
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2022	6.717.841
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj 2022, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	5.834.134

Dagsværdien af bygninger er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ved beregningen er anvendt et afkast på hhv. 8,1 % samt 6,2% på selskabets ejendomme, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på 484 t.kr.

4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/5 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.815.995	130.046	4.685.949	3.692.133
Gæld til banker	873.270	106.800	766.470	360.835
	<u>5.689.265</u>	<u>236.846</u>	<u>5.452.419</u>	<u>4.052.968</u>

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor banker er stillet ejerpantebrev eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 950 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 6.727 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor kreditinstitutter er stillet realkreditpantebrev eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 4.986 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 6.727 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Fisker

Direktion

På vegne af: K Fisker Invest ApS

Serienummer: 1cf2450f-4ebb-4eb5-a5b4-0df2dcd4cd22

IP: 2.105.xxx.xxx

2022-09-28 12:30:37 UTC



Kim Fisker

Dirigent

På vegne af: K Fisker Invest ApS

Serienummer: 1cf2450f-4ebb-4eb5-a5b4-0df2dcd4cd22

IP: 2.105.xxx.xxx

2022-09-28 12:30:37 UTC



Lars G. Mortensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:74958403

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-09-28 12:34:03 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>