

K. Fisker Invest ApS

Erlevvej 83, 6100 Haderslev

CVR-nr. 38 62 90 93

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. august 2021

Dirigent:

.....
Kim Fisker





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K. Fisker Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021/22 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 30. august 2021

Direktion:

.....
Kim Fisker

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 2020 - 31. maj 2021 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 FSR - danske revisors etiske regler, 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 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, 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 30. august 2021
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 2020 - 31. maj 2021
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.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis med hensyn til måling af grunde og bygninger.

Selskabet er overgået til at måle grunde og bygninger til dagsværdi med værdiregulering under egenkapitalen. Hidtil er grunde og bygninger målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Praksisændringen gennemføres, fordi måling af grunde og bygninger til dagsværdi efter ledelsens opfattelse bedre understøtter et retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 42.996 kr. mod et overskud på 183.930 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. maj 2021 udviser en egenkapital på 652.045 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	117.589	231.488
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-31.575	-31.575
	Resultat før finansielle poster	86.014	199.913
	Finansielle omkostninger	-36.207	-15.983
	Resultat før skat	49.807	183.930
	Skat af årets resultat	-6.811	0
	Årets resultat	<u>42.996</u>	<u>183.930</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	56.500	54.000
	Overført resultat	-13.504	129.930
		<u>42.996</u>	<u>183.930</u>

Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.750.000	1.231.423
		<u>1.750.000</u>	<u>1.231.423</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.750.000</u>	<u>1.231.423</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	127.192	155.203
	Omsætningsaktiver i alt	<u>127.192</u>	<u>155.203</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.877.192</u></u>	<u><u>1.386.626</u></u>

Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Reserve for opskrivninger	429.119	0
	Overført resultat	116.426	129.930
	Foreslået udbytte	56.500	54.000
	Egenkapital i alt	652.045	233.930
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	112.642	0
	Hensatte forpligtelser i alt	112.642	0
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	681.499	718.477
	Gæld til banker	333.253	351.884
		1.014.752	1.070.361
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	76.670	76.476
	Skyldig selskabsskat	15.202	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	569	547
	Anden gæld	5.312	5.312
		97.753	82.335
	Gældsforpligtelser i alt	1.112.505	1.152.696
	PASSIVER I ALT	1.877.192	1.386.626

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juni 2020	50.000	0	129.930	54.000	233.930
Overført via resultatdisponering	0	0	-13.504	56.500	42.996
Årets opskrivning	0	550.152	0	0	550.152
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	-121.033	0	0	-121.033
Udloddet udbytte	0	0	0	-54.000	-54.000
Egenkapital 31. maj 2021	50.000	429.119	116.426	56.500	652.045

Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. Fisker Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår ændret på følgende område:

Fremover måles grunde og bygninger til dagsværdi med værdiregulering under egenkapitalen. Hidtil er grunde og bygninger målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Praksisændringen gennemføres, fordi måling af grunde og bygninger til dagsværdi efter ledelsens opfattelse bedre understøtter et retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen udgør ingen ændring på resultatopgørelsen, mens grunde og bygninger forøges med 550 t.kr. og egenkapitalen forøges med 429 t.kr. Den udskudte skat er som følge af praksisændringen ændret med 121 t.kr.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet 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 tredjemand. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

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 lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 regulering 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris 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.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatte.

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 kontor-ejendomme 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juni 2020	1.262.998
Kostpris 31. maj 2021	1.262.998
Opskrivninger 1. juni 2020	0
Årets værdireguleringer	550.152
Opskrivninger 31. maj 2021	550.152
Af- og nedskrivninger 1. juni 2020	31.575
Afskrivninger	31.575
Af- og nedskrivninger 31. maj 2021	63.150
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2021	1.750.000

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 8,2 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/5 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	720.369	38.870	681.499	561.110
Gæld til banker	371.053	37.800	333.253	185.285
	<u>1.091.422</u>	<u>76.670</u>	<u>1.014.752</u>	<u>746.395</u>

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor banker er stillet ejerpantebrev eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 400 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 1.600 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor kreditinstitutter er stillet realkreditpantebrev eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 810 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 1.600 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: PID:9208-2002-2-038686879883

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-08-30 08:58:49Z

NEM ID 

Kim Fisker

Dirigent

På vegne af: K Fisker Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-038686879883

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-08-30 08:58:49Z

NEM ID 

Lars G. Mortensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:74958403

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-08-31 05:24:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E0650-CY1F-G77LJ-A1FYF-UWF6X-570N2

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 tidsstemplet 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>