
Kempel Bolig & Erhverv ApS

Drosselvej 4, 8870 Langå

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 38 65 79 92

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/5 2022

Martin Amorsen
Kempel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	5
Balance 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kempel Bolig & Erhverv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langå, den 25. maj 2022

Direktion

Michael Ebbesgaard Kempel
Direktør

Martin Amorsen Kempel
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kempel Bolig & Erhverv ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kempel Bolig & Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har et begrænset kapitalberedskab, samt at det for 2022 er usikkert, om der opnås tilsagn om tilstrækkelig finansiering af driften via selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aalborg, den 25. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllergaard Stenskrog

statsautoriseret revisor

mne34161

Morten Porup

statsautoriseret revisor

mne47816

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kempel Bolig & Erhverv ApS Drosselvej 4 8870 Langå CVR-nr: 38 65 79 92 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 22. maj 2017 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Randers
Direktion	Michael Ebbesgaard Kempel Martin Amorsen Kempel
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		77.308	100.992
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-34.569	-34.182
Resultat før finansielle poster		42.739	66.810
Finansielle indtægter	3	0	7.725
Finansielle omkostninger	4	-139.245	-166.493
Resultat før skat		-96.506	-91.958
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-96.506	-91.958

Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-96.506	-91.958
	-96.506	-91.958

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.335.857	2.548.059
Materielle anlægsaktiver	5	3.335.857	2.548.059
Anlægsaktiver		3.335.857	2.548.059
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	37.264
Andre tilgodehavender		173.851	85.681
Tilgodehavender		173.851	122.945
Likvide beholdninger		63.974	109.845
Omsætningsaktiver		237.825	232.790
Aktiver		3.573.682	2.780.849

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-334.309	-237.803
Egenkapital		-284.309	-187.803
Gæld til realkreditinstitutter		2.228.564	2.306.762
Deposita		44.614	57.750
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.273.178	2.364.512
Gæld til realkreditinstitutter	6	73.227	67.270
Kreditinstitutter		134.066	73.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser		955	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		784.561	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		441.394	5.000
Anden gæld		150.610	457.965
Kortfristede gældsforpligtelser		1.584.813	604.140
Gældsforpligtelser		3.857.991	2.968.652
Passiver		3.573.682	2.780.849
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-237.803	-187.803
Årets resultat	0	-96.506	-96.506
Egenkapital 31. december	50.000	-334.309	-284.309

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet har et begrænset kapitalberedskab, og herudover er det for 2022 usikkert, om der opnås tilsagn om tilstrækkelig finansiering af driften via selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Som følge af ovenstående er der væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og handel med fast ejendom, bygge og anlægsvirksomhed og administration af fast ejendom.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

	2021	2020
	DKK	DKK
	0	7.725
	<u>0</u>	<u>7.725</u>

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	DKK	DKK
	12.877	0
	126.368	166.493
	<u>139.245</u>	<u>166.493</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	2.637.756
Tilgang i årets løb	822.367
Kostpris 31. december	<u>3.460.123</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	89.697
Årets afskrivninger	34.569
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>124.266</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.335.857</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.925.523	2.037.682
Mellem 1 og 5 år	303.041	269.080
Langfristet del	2.228.564	2.306.762
Inden for 1 år	73.227	67.270
	<u>2.301.791</u>	<u>2.374.032</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	44.614	57.750
Langfristet del	44.614	57.750
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>44.614</u>	<u>57.750</u>

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.335.857	2.548.059
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på:	3.335.857	2.548.059

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kempel Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kempel Bolig & Erhverv ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	50 %
-----------	------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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