

**Kvelle Ejendomme ApS**  
(CVR-nr. 39 14 46 70)Tarupvej 51  
5210 Odense NV**ÅRSRAPPORT 2021**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2022

Dirigent



Lars Kuhlmann-Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
 <b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance pr. 31. december 2021, aktiver.....	10
Balance pr. 31. december 2021, passiver.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Kvelle Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. marts 2022

Direktion:



Lars Kuhlmann-Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejeren i Kvelle Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kvelle Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

## **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.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

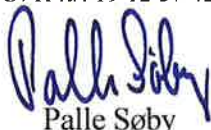
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 29. marts 2022

### **SØBY REVISORER A/S**

*Godkendte Revisorer*

*CVR-nr. 19 12 57 42*



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

*mne8942*

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Kvelle Ejendomme ApS  
Tarupvej 51  
5210 Odense NV

CVR-nr.: 39 14 46 70  
Stiftet: 7. december 2017  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Lars Kuhlmann-Jensen

**Revision**

**SØBY REVISORER A/S**  
Godkendte Revisorer  
Landbrugsvej 4  
5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af domicil-ejendom for blandt andet tilknyttet virksomhed.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kvelle Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i 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 indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	348.544 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2021

<u>Note</u>	<u>2021 i hele kr.</u>	<u>2020 i 1.000 kr.</u>
1. <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	259.648	336
Afskrivninger .....	-178.647	-179
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	81.001	157
2. Finansielle omkostninger .....	-121.041	-116
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-40.040	41
3. Skat af årets resultat .....	8.809	-9
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>-31.231</u>	<u>32</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	-31.231	32
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt .....	<u>-31.231</u>	<u>32</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## AKTIVER

<u>Note</u>		<u>2021 i hele kr.</u>	<u>2020 i 1.000 kr.</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
4.	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
	Grunde og bygninger .....	5.099.694	5.278
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>5.099.694</u>	<u>5.278</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	16.273	0
	<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>996.058</u>	<u>760</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>1.012.331</u>	<u>760</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>6.112.025</u></u>	<u><u>6.038</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## PASSIVER

<u>Note</u>	2021 i hele kr.	2020 i 1.000 kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50
Overført resultat .....	-14.892	16
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>35.108</b>	<b>66</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Hensættelser til udskudt skat .....	53.251	46
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Deposita .....	130.000	130
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Mellemregning tilknyttede virksomheder .....	5.810.305	5.694
Skyldig sambeskatningsbidrag .....	0	2
Anden gæld .....	83.361	100
	<u>5.893.666</u>	<u>5.796</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>6.023.666</b>	<b>5.926</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>6.112.025</b>	<b>6.038</b>

5. EVENTUALPOSTER

6. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

7. NÆRTSTÅENDE PARTER

8. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER,  
USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE  
BEGIVENHEDER

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2021 i</u> hele kr.	<u>2020 i</u> 1.000 kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Saldo primo .....	50.000	50
Saldo ultimo .....	<u>50.000</u>	<u>50</u>
 <b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	16.339	-16
Årets resultat .....	<u>-31.231</u>	<u>32</u>
Saldo ultimo .....	<u>-14.892</u>	<u>16</u>
 <b>Foreslået udbytte:</b>		
Saldo primo .....	0	0
Betalt udbytte .....	0	0
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo .....	<u>0</u>	<u>0</u>
 <b>EGENKAPITAL, ULTIMO</b> .....	 <u>35.108</u>	 <u>66</u>

## NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	<u>2021 i hele kr.</u>	<u>2020 i 1.000 kr.</u>
<b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	7.115	4
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder .....	113.926	112
	<u>121.041</u>	<u>116</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	2
Skattegodtgørelse sambeskatning .....	-16.273	0
Regulering af udskudt skat .....	7.464	7
	<u>-8.809</u>	<u>9</u>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021 .....		5.707.946
Årets tilgang .....		0
Årets afgang .....		<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b> .....		<u>5.707.946</u>
Afskrivninger 1. januar 2021 .....		429.605
Afskr. på afhændede aktiver .....		0
Årets afskrivninger .....		<u>178.647</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2021</b> .....		<u>608.252</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> .....		<u>5.099.694</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2021 .....		<u>2.700.000</u>

## NOTER

### Note

5. **EVENTUALPOSTER M.V.:**

**Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for Kvelle Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Ingen.

7. **NÆRTSTÅENDE PARTER:**

**Ejerforhold:**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Kvelle Holding ApS.

8. **OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**

Ingen.