

---

# ***Kempel Ejendomsudlejning IVS***

Frodes Mark 31, 8464 Galten

## **Årsrapport for 2018** (regnskabsår 8/5 - 31/12)

---

CVR-nr. 39 55 77 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/3 2019

Brian Kempel  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 8. maj - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. maj - 31. december 2018 for Kempel Ejendomsudlejning IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 14. marts 2019

## Direktion

Brian Kempel  
direktør

Allan Kempel  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Kempel Ejendomsudlejning IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kempel Ejendomsudlejning IVS for regnskabsåret 8. maj - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 14. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kempel Ejendomsudlejning IVS  
Frodes Mark 31  
8464 Galten

CVR-nr.: 39 55 77 03  
Regnskabsperiode: 8. maj - 31. december  
Hjemstedskommune: Skanderborg

### Direktion

Brian Kempel  
Allan Kempel

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 8. maj - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>101.265</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-9.356
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>91.909</b>
Finansielle omkostninger	3	-59.944
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.965</b>
Skat af årets resultat	4	-7.436
<b>Årets resultat</b>		<b>24.529</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Årets henlæggelse til andre reserver	6.132
Overført resultat	18.397
	<u>24.529</u>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK
Grunde og bygninger		3.856.718
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.856.718</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.856.718</b>
Andre tilgodehavender		9.400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.400</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>53.232</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>62.632</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.919.350</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK
Selskabskapital		2
Reserve for iværksætterselskab		6.132
Overført resultat		18.397
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>24.531</u></b>
Ansvarlig lånekapital		800.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.755.899
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>3.555.899</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	182.303
Gæld til associerede virksomheder		48.781
Selskabsskat		7.436
Deposita		85.400
Anden gæld		15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>338.920</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.894.819</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.919.350</u></b>
Væsentligste aktiviteter	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8	
Anvendt regnskabspraksis	9	



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning af fast ejendom, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

	2018 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	9.356
	<b>9.356</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	59.944
	<b>59.944</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	7.436
	<b>7.436</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 8. maj	0
Tilgang i årets løb	3.866.074
Kostpris 31. december	3.866.074
Årets afskrivninger	9.356
Ned- og afskrivninger 31. december	9.356
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.856.718</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for iværksætter- selskab	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 8. maj	0	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	2	0	0	2
Årets resultat	0	6.132	18.397	24.529
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2</b>	<b>6.132</b>	<b>18.397</b>	<b>24.531</b>

## 7 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:

	2018 DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>	
Mellem 1 og 5 år	800.000
Langfristet del	800.000
Inden for 1 år	0
	<b>800.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	1.854.418
Mellem 1 og 5 år	901.481
Langfristet del	2.755.899
Inden for 1 år	182.303
	<b>2.938.202</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.856.718
---	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kempel Ejendomsudlejning IVS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2018 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mm.

### Bruttofortjeneste

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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.

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

Grunde og bygninger 30 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 renteomkostning over låneperioden.

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