

# Kjelsmark Invest ApS

## Årsrapport for 2023

CVR-nr. 40 77 06 74

01.01.2023 - 31.12.2023

Kjelsmarkvej 6, 7500 Holstebro

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 15. februar 2024

---

Caroline Kjelsmark  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kjelsmark Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 15. februar 2024

### Direktion

Lauge Kjelsmark  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Kjelsmark Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Kjelsmark Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 15. februar 2024

SAGRO I/S

CVR-nr. 27 42 88 43

Søren Holst  
registreret revisor  
mne2521

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kjelsmark Invest ApS Kjelsmarkvej 6 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 40 77 06 74
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Holstebro
<b>Direktion</b>	Lauge Kjelsmark, direktør
<b>Revisor</b>	SAGRO I/S Nupark 47 7500 Holstebro

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og drive ejendomme til udlejning samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 9.179, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 37.768.

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen.

Selskabets ledelse har i henhold til Selskabslovens §119 afholdt generalforsamling. Heraf fremgår det, at det er ledelsens opfattelse, at selskabskapitalen vil kunne reetableres gennem ordinær driftsresultater, samtidig meddelte selskabets ejer, at den nødvendige likviditet til selskabets drift i de kommende 12 måneder ville blive stillet til selskabets rådighed.

Der henvises iøvrigt til note 1.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>289.643</b>	<b>323.972</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-69.456	-69.456
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>220.187</b>	<b>254.516</b>
Finansielle indtægter	3	1.885	1.099
Finansielle omkostninger		-190.211	-204.910
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.861</b>	<b>50.705</b>
Skat af årets resultat		-22.682	-26.422
<b>Årets resultat</b>		<b>9.179</b>	<b>24.283</b>
Overført resultat		9.179	24.283
		<b>9.179</b>	<b>24.283</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.160.123	7.229.579
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.160.123</u>	<u>7.229.579</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.160.123</u>	<u>7.229.579</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	22.670
<b>Tilgodehavender</b>		<u>8.000</u>	<u>22.670</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.059</u>	<u>53.443</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>10.059</u>	<u>76.113</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.170.182</u></u>	<u><u>7.305.692</u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-77.768	-86.947
<b>Egenkapital</b>		<b>-37.768</b>	<b>-46.947</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.007.401	3.198.883
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.007.401</b>	<b>3.198.883</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	195.000	192.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.311	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.883.106	3.843.834
Selskabsskat		16.632	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	26.422
Anden gæld		91.500	91.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.200.549</b>	<b>4.153.756</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.207.950</b>	<b>7.352.639</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.170.182</b>	<b>7.305.692</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-86.947	-46.947
Årets resultat	0	9.179	9.179
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-77.768</b>	<b>-37.768</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen i forbindelse med driften af virksomheden. Selskabets ledelse har i henhold til Selskabslovens §119 afholdt generalforsamling. Heraf fremgår det, at det er ledelsens opfattelse, at selskabskapitalen vil kunne reetableres gennemordinær driftsresultater, samtidig meddelte selskabets ejer, at den nødvendige likviditet til selskabetsdrift i de kommende 12 måneder ville blive stillet til selskabets rådighed.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	704
Andre finansielle indtægter	<u>1.885</u>	<u>395</u>
	<b><u>1.885</u></b>	<b><u>1.099</u></b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.390.883</u>	<u>3.202.401</u>	<u>195.000</u>	<u>2.299.631</u>
	<b><u>3.390.883</u></b>	<b><u>3.202.401</u></b>	<b><u>195.000</u></b>	<b><u>2.299.631</u></b>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.202, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.160.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kjelsmark Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter består af lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabets omkostninger til ejendommenes drift og administration mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Udlejningsejendomme	50 år	53 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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.

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 nettorealisation sværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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