

Kjelsmark Invest ApS

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 40 77 06 74

01.01.2022 - 31.12.2022

Kjelsmarkvej 6, 7500 Holstebro

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16. februar 2023

Caroline Kjelsmark
dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 16. februar 2023

Direktion

Lauge Kjelsmark
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Kjelsmark Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kjelsmark Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 16. februar 2023

SAGRO I/S

CVR-nr. 27 42 88 43

Søren Holst
registreret revisor
MNE-nr. mne2521

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kjelsmark Invest ApS Kjelsmarkvej 6 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 40 77 06 74
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Holstebro
Direktion	Lauge Kjelsmark, direktør
Revisor	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 2022 udviser et overskud på kr. 24.283, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 46.947.

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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		323.972	294.377
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-69.456	-109.456
Resultat før finansielle poster		254.516	184.921
Finansielle indtægter	3	1.099	248
Finansielle omkostninger		-204.910	-157.946
Resultat før skat		50.705	27.223
Skat af årets resultat		-26.422	-8.389
Årets resultat		24.283	18.834
Overført resultat		24.283	18.834
		24.283	18.834

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.229.579	7.299.035
Materielle anlægsaktiver		<u>7.229.579</u>	<u>7.299.035</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.229.579</u>	<u>7.299.035</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.670	14.481
Tilgodehavender		<u>22.670</u>	<u>14.481</u>
Likvide beholdninger		<u>53.443</u>	<u>53.811</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>76.113</u>	<u>68.292</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.305.692</u></u>	<u><u>7.367.327</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-86.947	-111.230
Egenkapital		-46.947	-71.230
Gæld til realkreditinstitutter		3.198.883	3.387.406
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.198.883	3.387.406
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	192.000	191.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.843.834	3.760.262
Skyldigt sambeskatningsbidrag		26.422	8.389
Anden gæld		91.500	91.500
Kortfristede gældsforpligtelser		4.153.756	4.051.151
Gældsforpligtelser i alt		7.352.639	7.438.557
Passiver i alt		7.305.692	7.367.327

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-111.230	-71.230
Årets resultat	0	24.283	24.283
Egenkapital 31. december 2022	40.000	-86.947	-46.947

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 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.

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	704	248
Andre finansielle indtægter	<u>395</u>	<u>0</u>
	<u>1.099</u>	<u>248</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.578.406</u>	<u>3.390.883</u>	<u>192.000</u>	<u>2.498.000</u>
	<u>3.578.406</u>	<u>3.390.883</u>	<u>192.000</u>	<u>2.498.000</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kjelsmark Invest Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbyttet, renter og royalties.

Noter

5 Eventualforpligtelser (fortsat)

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.470, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 7.230.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kjelsmark Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Restværdien af selskabets udlejningsboliger er ændret fra tkr. 2.000 til tkr. 4.000, hvilket reducerer de årlige afskrivninger med tkr. 40. Ændringen forøger resultatet før skat og balancesummen med 40 tkr. Afskrivningsperioden er uændret 50 år på ejendommene.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	50 år	53 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 kassebeholdning og indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

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.