

# Kaalund Invest ApS

Bonderosevej 2, Mejrup, 7500 Holstebro

CVR-nr. 41 42 00 81

## Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2023.

---

Glenn Kaalund Nikolaisen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Kaalund Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. januar 2023

### **Direktion**

Glenn Kaalund Nikolaisen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### **Til anpartshaveren i Kaalund Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kaalund Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Holstebro, den 31. januar 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Lund Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne32792

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kaalund Invest ApS Bonderosevej 2 Mejrup 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 41 42 00 81
	Stiftet: 8. juni 2020
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Glenn Kaalund Nikolaisen, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2021/22 udgjort et overskud på 1 t.kr. mod et underskud sidste år på 2 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 1.759 t.kr. mod 1.807 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 48 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 39 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 2,2 % af de samlede aktiver på 1.759 t.kr.

### **Manglende sammenlignelighed**

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 8. juni 2020, og selskabets første regnskabsår dermed omfatter 15 måneder, mens indeværende regnskabsår alene omfatter 12 måneder.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/10 2021 - 30/9 2022	8/6 2020 - 30/9 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>96.596</b>	<b>120.070</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-38.460	-40.288
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>58.136</b>	<b>79.782</b>
Finansielle omkostninger	-45.949	-69.896
<b>Resultat før skat</b>	<b>12.187</b>	<b>9.886</b>
Skat af årets resultat	-11.154	-11.990
<b>Årets resultat</b>	<b>1.033</b>	<b>-2.104</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.033	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.104
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.033</b>	<b>-2.104</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	1.719.202	1.757.662
Materielle anlægsaktiver i alt	1.719.202	1.757.662
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.719.202</b>	<b>1.757.662</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	2.213	2.149
Tilgodehavender i alt	2.213	2.149
Likvide beholdninger	37.434	46.791
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>39.647</b>	<b>48.940</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.758.849</b>	<b>1.806.602</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.071	-2.104
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>38.929</u></b>	<b><u>37.896</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitut	1.231.279	1.271.693
Gæld til pengeinstitut	274.650	271.086
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.505.929</u>	<u>1.542.779</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	51.500	65.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	95.138	95.137
Selskabsskat	11.153	11.990
Anden gæld	38.400	38.400
Periodeafgrænsningsposter	5.300	5.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>213.991</u>	<u>225.927</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.719.920</u></b>	<b><u>1.768.706</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.758.849</u></b>	<b><u>1.806.602</u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 8. juni 2020	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	-2.104	-2.104
Egenkapital 1. oktober 2021	40.000	-2.104	37.896
Overført via resultatdisponering	0	1.033	1.033
	<b>40.000</b>	<b>-1.071</b>	<b>38.929</b>

## Noter

	1/10 2021 - 30/9 2022	8/6 2020 - 30/9 2021		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>		
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. oktober	1.797.950	0		
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.797.950</u>		
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>1.797.950</u></b>	<b><u>1.797.950</u></b>		
Afskrivninger 1. oktober	-40.288	0		
Årets afskrivninger	<u>-38.460</u>	<u>-40.288</u>		
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b><u>-78.748</u></b>	<b><u>-40.288</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>1.719.202</u></b>	<b><u>1.757.662</u></b>		
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 30/9 2022</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2022</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitut	1.271.679	40.400	1.231.279	1.069.000
Gæld til pengeinstitut	<u>285.750</u>	<u>11.100</u>	<u>274.650</u>	<u>230.180</u>
	<b><u>1.557.429</u></b>	<b><u>51.500</u></b>	<b><u>1.505.929</u></b>	<b><u>1.299.180</u></b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.271 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 1.719 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kaalund Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 8. juni 2020, og selskabets første regnskabsår dermed omfatter 15 måneder, mens indeværende regnskabsår alene omfatter 12 måneder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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 og 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.