



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KELLERS INVEST APS**  
**MØLLEGÅRDSVEJ 5A, 7080 BØRKOP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**12. JULI - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2022

---

Martin Kamman Frandsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 12. juli - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kellers Invest ApS Møllegårdsvej 5A 7080 Børkop
	CVR-nr.: 42 54 17 37
	Stiftet: 12. juli 2021
	Kommune: Vejle
	Regnskabsår: 12. juli - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Kamman Frandsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12. juli - 31. december 2021 for Kellers 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. juli - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 30. juni 2022

Direktion:

---

Martin Kamman Frandsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Kellers Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kellers Invest ApS for regnskabsåret 12. juli - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Vejle, den 30. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses som værende utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, og har i den forbindelse iagttaget kapitalkravsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Selskabets kapitalejer har tilkendegivet forsat at ville støtte op om selskabets drift i det kommende år.

Det er ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge regnskabet under forudsætning af forsat drift.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 12. JULI - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-92.310</b>
Af- og nedskrivninger.....		-5.443
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-97.753</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-4.988
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-102.741</b>
Skat af årets resultat.....		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-102.741</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-102.741
<b>I ALT</b> .....		<b>-102.741</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		1.720.987
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>1.720.987</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.720.987</b>
Andre tilgodehavender.....		100.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>100.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>100.000</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.820.987</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		-52.741
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-2.741</b>
Gældsbev.....		1.702.841
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>1.702.841</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000
Anden gæld.....		110.887
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>120.887</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.823.728</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.820.987</b>
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 12. juli 2021.....	50.000	50.000	0	100.000
Forslag til resultatdisponering.....			-102.741	-102.741
<b>Overførsler</b>				
Overført overkurs.....		-50.000	50.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>-52.741</b>	<b>-2.741</b>

## NOTER

	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2</b>
	Grunde og bygninger	
Tilgang .....	1.726.430	
Kostpris 31. december 2021.....	1.726.430	
Årets afskrivninger .....	5.443	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	5.443	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>1.720.987</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3</b>
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år
		Restgæld efter 5 år
Gældsbev. ....	1.702.841	0
	<b>1.702.841</b>	<b>0</b>
<b>Eventualposter mv.</b>		<b>4</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>		
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.		
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Martin K. Frandsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		<b>5</b>
Til sikkerhed for pantebrev på 1.700 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.721 tkr.		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kellers Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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

### 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.