
Kempel Ejendomme ApS

Drosselvej 4, 8870 Langå

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 43 19 08 81

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 23/6 2023

Michael Ebbesgaard
Kempel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kempel Ejendomme ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langå, den 23. juni 2023

Direktion

Leif Nymark Kempel
Direktør

Martin Amorsen Kempel
Direktør

Michael Ebbesgaard Kempel
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Kempel Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Aalborg, den 23. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllergaard Stenskrøge

statsautoriseret revisor

mne34161

Morten Porup

statsautoriseret revisor

mne47816

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kempel Ejendomme ApS Drosselvej 4 8870 Langå CVR-nr: 43 19 08 81 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. marts 2022 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemstedskommune: Randers
Direktion	Leif Nymark Kempel Martin Amorsen Kempel Michael Ebbesgaard Kempel
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 3.363.843, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 2.296.001.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022
		DKK
Bruttoresultat		380.973
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.450.000
Resultat før finansielle poster		-1.069.027
Finansielle indtægter		22.586
Finansielle omkostninger	1	-2.287.412
Resultat før skat		-3.333.853
Skat af årets resultat	2	-29.990
Årets resultat		-3.363.843

Resultatdisponering

	2022
	DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-3.363.843
	-3.363.843

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK
Grunde og bygninger		11.200.000
Materielle anlægsaktiver	3	11.200.000
Anlægsaktiver		11.200.000
Andre tilgodehavender		59.647
Udskudt skatteaktiv		21.848
Tilgodehavender		81.495
Likvide beholdninger		570.000
Omsætningsaktiver		651.495
Aktiver		11.851.495

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022
		DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		2.256.001
Egenkapital		2.296.001
Gæld til realkreditinstitutter		8.444.892
Langfristede gældsforpligtelser	4	8.444.892
Gæld til realkreditinstitutter	4	149.989
Kreditinstitutter		239.197
Leverandører af varer og tjenesteydelser		248.846
Selskabsskat		60.370
Deposita		340.351
Anden gæld		71.849
Kortfristede gældsforpligtelser		1.110.602
Gældsforpligtelser		9.555.494
Passiver		11.851.495
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	5.619.844	0	5.659.844
Årets resultat	0	0	-3.363.843	-3.363.843
Overført fra overkurs ved emission	0	-5.619.844	5.619.844	0
Egenkapital 31. december	40.000	0	2.256.001	2.296.001

Selskabet er stiftet ved en virksomhedsomdannelse.

Noter til årsregnskabet

2022

DKK

1. Særlige poster

Nedskrivninger på anlægsaktiver	1.233.785
Nedskrivninger af tilgodehavender	1.923.354
	<u>3.157.139</u>

2022

DKK

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	60.370
Årets udskudte skat	-30.380
	<u>29.990</u>

3. Materielle anlægsaktiver

Grunde og
bygninger

DKK

Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	12.650.000
Kostpris 31. december	<u>12.650.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets nedskrivninger	1.233.785
Årets afskrivninger	216.215
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.450.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.200.000</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Noter til årsregnskabet

4. 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:

	<u>2022</u>
	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	7.675.663
Mellem 1 og 5 år	<u>769.229</u>
Langfristet del	8.444.892
Inden for 1 år	<u>149.989</u>
	<u>8.594.881</u>

2022

DKK

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.200.000
---	------------

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kempel Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Balance

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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	15 %
-----------	------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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 skatteforpligtelser 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 og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning over låneperioden.

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