

Kem Nielsen A/S

Lundeborgvej 9, 9220 Aalborg Øst
CVR-nr. 52 38 76 12

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 6. februar 2025

Gitte Nielsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|-----|
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------|---|

Årsregnskab 1. januar - 31. december

| | |
|--------------------------|-------|
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-14 |

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Kem Nielsen A/S Lundeborgvej 9 9220 Aalborg Øst |
| | CVR-nr.: 52 38 76 12 Stiftet: 10. april 1975 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Kem Faarbæk Nielsen Gitte Nielsen Kasper Faarbæk Nielsen Rikke Faarbæk Nielsen |
| Direktion | Kem Faarbæk Nielsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Spar Nord Bank A/S Østerågade 12 9000 Aalborg |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Kem Nielsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. februar 2025

Direktion:

Kem Faarbæk Nielsen

Bestyrelse:

Kem Faarbæk Nielsen

Gitte Nielsen

Kasper Faarbæk Nielsen

Rikke Faarbæk Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kem Nielsen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kem Nielsen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 3. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 810.674 | 738.169 |
| Personaleomkostninger | 1 | -292.187 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 40.000 | -38.848 |
| Driftsresultat | | 558.487 | 699.321 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 26.494 | 118 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -5.455 | -296.812 |
| Resultat før skat | | 579.526 | 402.627 |
| Skat af årets resultat | 4 | -123.569 | -88.578 |
| Årets resultat | | 455.957 | 314.049 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 455.957 | 314.049 |
| I alt | | 455.957 | 314.049 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 13.540.000 | 13.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 13.540.000 | 13.500.000 |
| Anlægsaktiver | | 13.540.000 | 13.500.000 |
| <hr/> | | | |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 167.239 | 0 |
| Tilgodehavender | | 167.239 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 1.044.833 | 835.293 |
| Omsætningsaktiver | | 1.212.072 | 835.293 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 14.752.072 | 14.335.293 |

Passiver

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Aktiekapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 11.962.627 | 11.506.670 |
| Egenkapital | | 12.962.627 | 12.506.670 |
| <hr/> | | | |
| Hensættelser til udskudt skat | | 1.576.762 | 1.462.728 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.576.762 | 1.462.728 |
| <hr/> | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 94.895 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 39.991 | 0 |
| Anden gæld | | 162.692 | 261.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 212.683 | 365.895 |
| Gældsforpligtelser | | 212.683 | 365.895 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 14.752.072 | 14.335.293 |
| <hr/> | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Aktiekapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 1.000.000 | 11.506.670 | 12.506.670 |
| Forslag til resultatdisponering | | 455.957 | 455.957 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 1.000.000 | 11.962.627 | 12.962.627 |

Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|----------------|----------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| Løn og gager | 287.305 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.882 | 0 |
| | 292.187 | 0 |
| 2 Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.678 | 0 |
| Finansielle indtægter i øvrigt | 24.816 | 118 |
| | 26.494 | 118 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 0 | 95.343 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 5.455 | 201.469 |
| | 5.455 | 296.812 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 39.991 | 0 |
| Regulering skat vedrørende tidligere år | -30.456 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 114.034 | 88.578 |
| | 123.569 | 88.578 |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2024 | | 12.957.767 |
| Kostpris 31. december 2024 | | 12.957.767 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 | | 542.233 |
| Årets værdireguleringer | | 40.000 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024 | | 582.233 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | | 13.540.000 |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | |
| kr. | | Investerings- ejendom |
| Dagsværdi 31. december 2024 | | 13.540.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | | 40.000 |

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af erhvervslejemål i form af lager og kontor, som er beliggende i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast i et normalår for erhvervslejemålene er vurderet til 814 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6,0 %.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

6 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

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 Power Tool Danmark Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 4.000 tkr., der giver pant i investeringsejendommen. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har virksomheden afgivet underpant i ejerpantebrevet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kem Nielsen A/S for 2024 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.