
Kempel Ejendomsinvest ApS

Frodes Mark 31, 8464 Galten

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 37 97 59 58

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/4 2022

Brian Kempel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kempel Ejendomsinvest 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 21. april 2022

Direktion

Brian Kempel
adm. direktør

Allan Kempel
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Kempel Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kempel Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorerers 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.

Aarhus, den 21. april 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kempel Ejendomsinvest ApS
Frodes Mark 31
8464 Galten

CVR-nr.: 37 97 59 58
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Skanderborg

Direktion

Brian Kempel
Allan Kempel

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		2.348.009	3.648.971
Personaleomkostninger	3	-2.184.237	-2.585.039
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-273.717	-109.112
Andre driftsomkostninger		-147.053	0
Resultat før finansielle poster		-256.998	954.820
Finansielle indtægter		15.465	13.838
Finansielle omkostninger		-46.997	-56.352
Resultat før skat		-288.530	912.306
Skat af årets resultat	4	7.779	-206.442
Årets resultat		-280.751	705.864

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	113.000
Overført resultat		-280.751	592.864
		-280.751	705.864

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		640.000	1.948.196
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		252.580	323.254
Materielle anlægsaktiver	5	892.580	2.271.450
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	20.000
Deposita	6	12.000	12.000
Finansielle anlægsaktiver		12.000	32.000
Anlægsaktiver		904.580	2.303.450
Varebeholdninger		110.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.070.278	1.441.624
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		700.000	41.770
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		550.670	670
Andre tilgodehavender		0	23.500
Udskudt skatteaktiv		36.495	20.301
Periodeafgrænsningsposter		4.336	0
Tilgodehavender		2.361.779	1.527.865
Likvide beholdninger		639.715	435.911
Omsætningsaktiver		3.111.494	1.963.776
Aktiver		4.016.074	4.267.226

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.449.378	1.730.129
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	113.000
Egenkapital		1.499.378	1.893.129
Anden gæld		253.821	230.477
Langfristede gældsforpligtelser	7	253.821	230.477
Kreditinstitutter		489.022	516.522
Leverandører af varer og tjenesteydelser		600.589	282.568
Gæld til tilknyttede virksomheder		326.656	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	412.910
Selskabsskat		10.186	207.592
Anden gæld	7	836.422	724.028
Kortfristede gældsforpligtelser		2.262.875	2.143.620
Gældsforpligtelser		2.516.696	2.374.097
Passiver		4.016.074	4.267.226
Usædvanlige forhold	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.730.129	113.000	1.893.129
Betalt ordinært udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	-280.751	0	-280.751
Egenkapital 31. december	50.000	1.449.378	0	1.499.378

Noter til årsregnskabet

1 Usædvanlige forhold

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

2 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg af byggegrunde samt murerforretning og hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.936.378	2.330.247
Pensioner	147.005	173.115
Andre omkostninger til social sikring	34.614	22.981
Andre personaleomkostninger	66.240	58.696
	<u>2.184.237</u>	<u>2.585.039</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>8</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.186	207.592
Årets udskudte skat	-16.194	-1.150
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.771	0
	<u>-7.779</u>	<u>206.442</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	1.948.196	647.646
Tilgang i årets løb	86.900	35.000
Afgang i årets løb	-1.227.053	0
Kostpris 31. december	<u>808.043</u>	<u>682.646</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	324.392
Årets nedskrivninger	168.043	0
Årets afskrivninger	0	105.674
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>168.043</u>	<u>430.066</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>640.000</u>	<u>252.580</u>
Afskrives over		<u>3-5 år</u>

6 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Deposita DKK
Kostpris 1. januar	<u>12.000</u>
Kostpris 31. december	<u>12.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.000</u>

Noter til årsregnskabet

7 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>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
Anden gæld		
Efter 5 år	253.821	230.477
Langfristet del	<u>253.821</u>	<u>230.477</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>836.422</u>	<u>724.028</u>
	<u>1.090.243</u>	<u>954.505</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	640.000	1.948.196
---	---------	-----------

Leje- og leasingforpligtelser

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 3 mdr.	10.000	10.000
---	--------	--------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kempel Ejendomsinvest ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2021 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.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	25-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som 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 renteomkostning over låneperioden.

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