

Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S
Vardevej 2, 7400 Herning

CVR-nr. 35 82 47 58

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. december 2023

Henrik Johannesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. december 2023

Direktion

Henrik Johannesen

Bestyrelse

Henning Christian Egebæk
Andersen
formand

Christian Birkmose Clausen

Henrik Johannesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Ikast, den 4. december 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Flemming Sillesen

statsautoriseret revisor
mne31436

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S Vardevej 2 7400 Herning
	Telefon: 97126466
	CVR-nr.: 35 82 47 58
	Stiftet: 4. april 2014
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Henning Christian Egebæk Andersen, formand Christian Birkmose Clausen Henrik Johannesen
Direktion	Henrik Johannesen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Nordea, Østergade 4-6, 7400 Herning
Modervirksomhed	Henrik Johannesen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 144 t.kr. mod 83 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 47 t.kr. mod 55 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 og direkte omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået for at opnå årets omsætning. I direkte omkostninger indgår ejendommens drift, herunder ejendomsskatter mv.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, kontoromkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

	Brugstid
Bygninger	25 år

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 salgsomkostninger 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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.

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	144.317	83.069
Administrationsomkostninger	-15.750	-13.000
1 Øvrige finansielle omkostninger	-68.166	-4
Resultat før skat	60.401	70.065
2 Skat af årets resultat	-13.245	-15.403
Årets resultat	47.156	54.662
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	47.156	54.662
Disponeret i alt	47.156	54.662

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>7.152.174</u>	<u>2.431.054</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.152.174</u>	<u>2.431.054</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.152.174</u>	<u>2.431.054</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	7.700	0
	Andre tilgodehavender	0	131.324
	Periodeafgrænsningsposter	<u>22.851</u>	<u>12.286</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>30.551</u>	<u>143.610</u>
	Likvide beholdninger	<u>413.635</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>444.186</u>	<u>143.610</u>
	Aktiver i alt	<u>7.596.360</u>	<u>2.574.664</u>

Balance 30. september

Passiver	2023	2022
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	975.886	928.730
Egenkapital i alt	<u>1.475.886</u>	<u>1.428.730</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	26.400	5.455
Hensatte forpligtelser i alt	<u>26.400</u>	<u>5.455</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.637.936	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.637.936</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	88.799	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.083	12.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.298.854	1.115.453
Selskabsskat	0	12.276
Anden gæld	42.402	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.456.138</u>	<u>1.140.479</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.094.074</u>	<u>1.140.479</u>
Passiver i alt	<u>7.596.360</u>	<u>2.574.664</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	874.068	1.374.068
Årets overførte overskud eller underskud	0	54.662	54.662
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	928.730	1.428.730
Årets overførte overskud eller underskud	0	47.156	47.156
	500.000	975.886	1.475.886

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	32.426	0
Andre finansielle omkostninger	35.740	4
	<u>68.166</u>	<u>4</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-7.700	12.276
Årets regulering af udskudt skat	20.945	3.127
	<u>13.245</u>	<u>15.403</u>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	2.431.054	1.307.772
Tilgang i årets løb	4.746.825	1.123.282
Kostpris 30. september	<u>7.177.879</u>	<u>2.431.054</u>
Afskrivninger 1. oktober	0	0
Årets afskrivninger	-25.705	0
Afskrivninger 30. september	<u>-25.705</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>7.152.174</u>	<u>2.431.054</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.726.735	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-88.799	0
	<u>2.637.936</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.240.376	0

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.783 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 4.721 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Henrik Johannesen Holding ApS, CVR-nr. 26340470, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

7. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet med Henrik Johannesen Holding ApS, Vardevej 2, 7400 Herning.

Henrik Johannesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Johannesen
Direktør
ID: c62ab3ed-e642-4ce0-9a51-8b70da090cc2
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 07:25:32
Underskrevet med MitID



Henrik Johannesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Johannesen
Bestyrelsesmedlem
ID: c62ab3ed-e642-4ce0-9a51-8b70da090cc2
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 07:25:32
Underskrevet med MitID



Henning Christian Egebæk Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henning Christian Egebæk Andersen
Bestyrelsesformand
ID: bfcd2e91-1a3f-4e18-91e6-cd4855cc715b
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2023 kl.: 16:19:52
Underskrevet med MitID



Christian Birkmose Clausen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Birkmose Clausen
Bestyrelsesmedlem
ID: fa5d5961-7169-4ac2-aa98-df151eb0f0f8
Tidspunkt for underskrift: 07-12-2023 kl.: 07:15:39
Underskrevet med MitID



Flemming Sillesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Flemming Sillesen
Revisor
ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 14:28:25
Underskrevet med MitID



Henrik Johannesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Johannesen
Dirigent
ID: c62ab3ed-e642-4ce0-9a51-8b70da090cc2
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 14:29:33
Underskrevet med MitID

