

**Kærup Parkvej 10 ApS**  
**Ryttervangen 18, 7323 Give**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 37 66 18 48**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2022.

---

**Poul Erik Andersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Kærup Parkvej 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 16. marts 2022

**Direktion**

Kurt Therkildsen

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Kærup Parkvej 10 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kærup Parkvej 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tørring, den 16. marts 2022

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kærup Parkvej 10 ApS Ryttervangen 18 7323 Give
	CVR-nr.: 37 66 18 48
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Kurt Therkildsen
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	KT Ejendomsinvestering A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.925 t.kr. mod 3.865 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.111 t.kr. mod 3.844 t.kr. sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kærup Parkvej 10 ApS 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 tilbageførslers 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, andre driftsindtægter samt eksterne 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker og ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 aconto-skatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kærup Parkvej 10 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.924.855</b>	<b>3.864.697</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	1.421.419
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.324.855</b>	<b>5.286.116</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.840
Øvrige finansielle omkostninger	-336.559	-362.185
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.988.296</b>	<b>4.927.771</b>
Skat af årets resultat	-876.973	-1.083.272
<b>Årets resultat</b>	<b>3.111.323</b>	<b>3.844.499</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.111.323	3.844.499
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.111.323</b>	<b>3.844.499</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>42.600.000</u>	<u>42.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.600.000</u>	<u>42.200.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.600.000</u></b>	<b><u>42.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>135.535</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>135.535</u>
	Likvide beholdninger	<u>881.728</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>881.728</u></b>	<b><u>135.535</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>43.481.728</u></b>	<b><u>42.335.535</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	13.989.569	10.878.246
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.039.569</b>	<b>10.928.246</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.438.000	1.174.886
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.438.000</b>	<b>1.174.886</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	18.307.086	20.048.381
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.307.086	20.048.381
Kortfristet del af langfristet gæld	1.767.400	1.787.000
3 Gæld til pengeinstitutter	6.343.259	6.827.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.500	8.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	468.640	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	613.859	594.986
Anden gæld	495.415	966.175
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.697.073	10.184.022
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.004.159</b>	<b>30.232.403</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>43.481.728</b>	<b>42.335.535</b>
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	7.033.748	7.083.748
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>3.844.498</u>	<u>3.844.498</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	10.878.246	10.928.246
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>3.111.323</u>	<u>3.111.323</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>13.989.569</u></b>	<b><u>14.039.569</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	40.778.581	40.778.581
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.778.581</b>	<b>40.778.581</b>
Regulering til dagsværdi primo	1.421.419	0
Årets regulering til dagsværdi	400.000	1.421.419
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>1.821.419</b>	<b>1.421.419</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.600.000</b>	<b>42.200.000</b>

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker og ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Afkastkrav i %	9	9

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på 1% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på 4,7 mio. kr.

<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.074.486	21.835.381
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.767.400	-1.787.000
	<b>18.307.086</b>	<b>20.048.381</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	11.251.000	12.935.000

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Jyske Bank - Kassekredit	0	4.727.361
Jyske Bank - Erhvervslån	<u>6.343.259</u>	<u>2.100.000</u>
	<u><b>6.343.259</b></u>	<u><b>6.827.361</b></u>

## 4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>42.600.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>400.000</u>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.074 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 42.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 23.572 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på t.kk. 6.343. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.