



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET KÆRVEJ 2 APS**

**KÆRVEJ 2, SDR BORK, 6893 HEMMET**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. februar 2024

---

Flemming Jensen

**CVR-NR. 37 83 62 57**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS Kærvej 2 Sdr Bork 6893 Hemmet
	CVR-nr.: 37 83 62 57 Stiftet: 29. juni 2016 Kommune: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Vivian Elisabeth Dyrvig Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Gammelbro 28 st. 7190 Billund

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sdr. Bork, den 23. februar 2024

Direktion:

---

Vivian Elisabeth Dyrvig Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 23. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Christensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne16029

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt anden hermed forbunden aktivitet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Med vedtagelse af lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink er det ikke tilladt at holde mink i Danmark indtil og med 31. december 2022. I forlængelse af denne lovvedtagelse er der indgået politisk aftale, som sikrer minkerhvervet en fremtidig kompensation, som for nuværende indeholder en lang række uafklarede og usikre elementer.

Selskabets materielle anlægsaktiver er indregnet efter samme princip som tidligere år - under den forudsætning at den fremtidige kompensation/erstatning til mink som minimum vil være på niveau med den bogførte værdi.

Det er ledelsens vurdering, at den anførte værdi er et korrekt udtryk for værdiansættelse af anlægsaktiver.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

### 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>132.085</b>	<b>836.511</b>
Af- og nedskrivninger.....		-252.737	-252.755
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-120.652</b>	<b>583.756</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	6.374	202.830
Andre finansielle omkostninger.....	2	-114.799	-136.852
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-229.077</b>	<b>649.734</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-229.077</b>	<b>649.734</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-229.077	649.734
<b>I ALT</b> .....		<b>-229.077</b>	<b>649.734</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		4.446.952	4.671.856
Produktionsanlæg og maskiner.....		487.089	514.922
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.934.041</b>	<b>5.186.778</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.934.041</b>	<b>5.186.778</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		753.760	0
Andre tilgodehavender.....		5.064	0
Periodeafgrænsningsposter.....		30.000	0
Tilgodehavender.....		<b>788.824</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		<b>207.695</b>	<b>1.063.792</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>996.519</b>	<b>1.063.792</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.930.560</b>	<b>6.250.570</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		2.553.856	2.782.933
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.603.856</b>	<b>2.832.933</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		497.146	609.957
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>497.146</b>	<b>609.957</b>
Realkreditinstitutter.....		121.000	126.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.041.803	1.981.533
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		655.689	636.334
Anden gæld.....		1.066	53.813
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.829.558</b>	<b>2.807.680</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.326.704</b>	<b>3.417.637</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.930.560</b>	<b>6.250.570</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	2.782.933	2.832.933
Forslag til resultatdisponering.....		-229.077	-229.077
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>2.553.856</b>	<b>2.603.856</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.760	0		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.614	202.830		
	<b>6.374</b>	<b>202.830</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	114.799	136.852		
	<b>114.799</b>	<b>136.852</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner		
Kostpris 1. januar 2023.....	6.119.594	695.837		
Kostpris 31. december 2023.....	<b>6.119.594</b>	<b>695.837</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	1.447.738	180.915		
Årets afskrivninger .....	224.904	27.833		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	<b>1.672.642</b>	<b>208.748</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	<b>4.446.952</b>	<b>487.089</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	618.146	121.000	105.917	735.957
	<b>618.146</b>	<b>121.000</b>	<b>105.917</b>	<b>735.957</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>	
<b>Eventualaktiver</b>				
Selskabet kan imødesee modtagelse af ekspropriationserstatning indenfor de kommende 1-3 år.				
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har tinglyst en forkøbsret til 3. mand på ejendommen Kærvej 2, Hemmet.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
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 Kærvejens Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinsitut er deponeret nom. kr. 1.000.000 ejerpantebrev i Kærvej 2, Hemmet med en bogført værdi på 4.446 t.kr.	
<b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling</b>	<b>7</b>
Med vedtagelse af lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink er det ikke tilladt at holde mink i Danmark indtil og med 31. december 2022. I forlængelse af denne lovvedtagelse er der indgået politisk aftale, som sikrer minkerhvervet en fremtidig kompensation, som for nuværende indeholder en lang række uafklarede og usikre elementer.	
Selskabets materielle anlægsaktiver er indregnet efter samme princip som tidligere år - under den forudsætning at den fremtidige kompensation/erstatning til mink som minimum vil være på niveau med den bogførte værdi.	
Det er ledelsens vurdering, at den anførte værdi er et korrekt udtryk for værdiansættelse af anlægsaktiver.	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>8</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1                      1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS for 2023 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Driftsudgifter

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af 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

Grunde og bygninger samt produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	ca. 30 %
Produktionsanlæg og maskiner.....	25 år	0 %

## 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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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. 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.