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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
John Tranums Vej 23, 1. sal
DK-6705 Esbjerg Ø
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET KÆRVEJ 2 APS

KÆRVEJ 2, SDR BORK, 6893 HEMMET

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. juni 2022

_____

Dirigent: Flemming Jensen

CVR-NR. 37 83 62 57

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Vivian Elisabeth Dyrvig Jensen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø	
Pengeinstitut	Sydbank Gammelbro 28 st. 7190 Billund	

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2022 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sdr. Bork, den 30. juni 2022

Direktion:

_____

Vivian Elisabeth Dyrvig Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet
Vi henleder opmærksomheden på noten Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af anlægsaktiver. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Esbjerg, den 30. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Noe	Per Christensen
Statsautoriseret revisor	Registreret revisor
MNE-nr. mne41367	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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**460.104**	**635.376**
Af- og nedskrivninger		-256.402	-266.724
Andre driftsomkostninger	1	-155.703	0
DRIFTSRESULTAT		**47.999**	**368.652**
Andre finansielle indtægter	2	18.274	19.874
Andre finansielle omkostninger		-94.389	-142.904
RESULTAT FØR SKAT		**-28.116**	**245.622**
Skat af årets resultat	3	-50.316	-35.447
ÅRETS RESULTAT		**-78.432**	**210.175**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat		-78.432	210.175
I ALT		**-78.432**	**210.175**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Betalingsrettigheder		21.055	21.055
Immaterielle anlægsaktiver	4	**21.055**	**21.055**
Grunde og bygninger		5.798.825	6.299.597
Produktionsanlæg og maskiner		542.755	570.588
Materielle anlægsaktiver	5	**6.341.580**	**6.870.185**
ANLÆGSAKTIVER		**6.362.635**	**6.891.240**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		918.505	900.332
Udskudte skatteaktiver		0	50.316
Tilgodehavender	6	**918.505**	**950.648**
Likvide beholdninger		**0**	**19.062**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**918.505**	**969.710**
AKTIVER		**7.281.140**	**7.860.950**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført overskud		2.133.199	2.211.631
EGENKAPITAL		**2.183.199**	**2.261.631**
Gæld til realkreditinstitutter		3.219.788	3.537.145
Langfristede gældsforpligtelser	7	**3.219.788**	**3.537.145**
Realkreditinstitutter		316.800	328.750
Gæld til pengeinstitutter		883.035	818.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		617.551	788.933
Anden gæld		50.767	116.179
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.878.153**	**2.062.174**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**5.097.941**	**5.599.319**
PASSIVER		**7.281.140**	**7.860.950**

Eventualposter mv.	8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10
Medarbejderforhold	11

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.211.631	2.261.631
Forslag til resultatdisponering		-78.432	-78.432
Egenkapital 31. december 2021	**50.000**	**2.133.199**	**2.183.199**

NOTER

			Note
Andre driftsomkostninger			1
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	18.173	18.618	
Finansielle indtægter i øvrigt	101	1.256	
	18.274	**19.874**	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat	50.316	35.447	
	50.316	**35.447**	

Immaterielle anlægsaktiver 4

	Betalings-rettigheder
Kostpris 1. januar 2021	21.055
Kostpris 31. december 2021	**21.055**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**21.055**

Materielle anlægsaktiver 5

	Grunde og bygninger	Produktions-anlæg og maskiner
Kostpris 1. januar 2021	7.316.013	695.837
Afgang	-294.354	0
Kostpris 31. december 2021	**7.021.659**	**695.837**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	1.016.416	125.249
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-22.151	0
Årets afskrivninger	228.569	27.833
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	**1.222.834**	**153.082**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**5.798.825**	**542.755**

Tilgodehavender med forfald senere end et år			6
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	918.505	900.332	
Udskudte skatteaktiver	0	50.316	
	918.505	**950.648**	

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser 7

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.536.588	316.800	2.272.528	3.865.895
	3.536.588	**316.800**	**2.272.528**	**3.865.895**

Eventualposter mv. 8

Eventualaktiver

Selskabet kan imødese modtagelse af ekspropriationserstatning indenfor de kommende 2-4 år.

Eventualforpligtelser

Ingen.

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 Kærvejens Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinsitut er deponeret nom. kr. 1.000.000 ejerpantebrev i Kærvej 2, Hemmet med en bogført værdi på 5.798 t.kr.

Selskabet har afgivet ubegrænset kaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling 10

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.

Medarbejderforhold 11

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS for 2021 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.

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

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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
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

Immaterielle anlægsaktiver
Betalingsrettigheder måles til dagsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 %

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 immaterielle og 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.

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