



Tlf.: 75 22 47 00
varde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Markedspladsen 25
DK-6800 Varde
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET KÆRVEJ 2 APS

KÆRVEJ 2, SDR BORK, 6893 HEMMET

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juli 2021

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS Kærvej 2 Sdr Bork 6893 Hemmet
	CVR-nr.: 37 83 62 57 Stiftet: 29. juni 2016 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Vivian Elisabeth Dyrvig Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
Pengeinstitut	Sydbank Gammelbro 28 st. 7190 Billund
Advokat	Dahl Lundborgvej 18 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sdr. Bork, den 5. juli 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 den indregnede kompensation/erstatning. 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.

Varde, den 5. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31433

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 2021. 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

Selskabets fremtid og økonomiske udvikling er afhængig af den fremtidige lovgivning og udmøntning af den politiske aftale for generel kompensation af minkerhvervet som helhed, og ikke mindst dets følgevirkninger. Det er dog ledelsens vurdering, at de fremtidige kompensations- og erstatningsmodeller som minimum vil dække de bogførte værdier i selskabet.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		635.376	510.904
Af- og nedskrivninger.....		-266.724	-266.724
DRIFTSRESULTAT		368.652	244.180
Andre finansielle indtægter.....	1	19.874	19.432
Andre finansielle omkostninger.....		-142.904	-226.576
RESULTAT FØR SKAT		245.622	37.036
Skat af årets resultat.....	2	-35.447	6.310
ÅRETS RESULTAT		210.175	43.346
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		210.175	43.346
I ALT		210.175	43.346

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Betalingsrettigheder.....		21.055	21.055
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	21.055	21.055
Grunde og bygninger.....		6.299.597	7.105.388
Produktionsanlæg og maskiner.....		570.588	598.421
Materielle anlægsaktiver.....	4	6.870.185	7.703.809
ANLÆGSAKTIVER.....		6.891.240	7.724.864
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		900.332	962.242
Udsudte skatteaktiver.....		50.316	85.763
Tilgodehavender.....		950.648	1.048.005
Likvide beholdninger.....		19.062	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		969.710	1.048.005
AKTIVER.....		7.860.950	8.772.869

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		2.211.631	2.001.456
EGENKAPITAL.....		2.261.631	2.051.456
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.537.145	4.261.136
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.537.145	4.261.136
Realkreditinstitutter.....		328.750	342.100
Gæld til pengeinstitutter.....		818.312	1.240.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		788.933	808.400
Anden gæld.....		116.179	58.908
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.062.174	2.460.277
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.599.319	6.721.413
PASSIVER.....		7.860.950	8.772.869
 Eventualposter mv.	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		
 Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	 8		
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	 9		
 Medarbejderforhold	 10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	2.001.456	2.051.456
Forslag til resultatdisponering.....		210.175	210.175
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	2.211.631	2.261.631

NOTER

				Note
Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	18.618	19.432		1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.256	0		
	19.874	19.432		
Skat af årets resultat				
Regulering af udskudt skat.....	35.447	-6.310		2
	35.447	-6.310		
Immaterielle anlægsaktiver				
			Betalings- rettigheder	3
Kostpris 1. januar 2020.....		21.055		
Kostpris 31. december 2020.....		21.055		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		21.055		
Materielle anlægsaktiver				
			Produktions- anlæg og maskiner	4
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2020.....	7.917.788	695.837		
Afgang.....	-601.775	0		
Kostpris 31. december 2020.....	7.316.013	695.837		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	812.400	97.416		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-34.875	0		
Årets afskrivninger	238.891	27.833		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	1.016.416	125.249		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	6.299.597	570.588		
Langfristede gældsforpligtelser				
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.865.895	328.750	2.272.528	4.603.236
	3.865.895	328.750	2.272.528	4.603.236

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
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	7
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret nom. kr. 1.000.000 ejerpantebrev i Kærvej 2, Hemmet med en bogført værdi på 6.024 t.kr.	
Selskabet har afgivet ubegrænset kaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.	
Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	8
Selskabets fremtid og økonomiske udvikling er afhængig af den fremtidige lovgivning og udmøntning af den politiske aftale for generel kompensation af minkerhvervet som helhed, og ikke mindst dets følgevirkninger. Det er dog ledelsens vurdering, at de fremtidige kompensations- og erstatningsmodeller som minimum vil dække de bogførte værdier i selskabet.	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9
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 2021. 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	10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS for 2020 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.

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.

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 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.