



Lillebælt Revision
Statsautoriseret
revisionsanpartsselskab
Nyvang 7
5500 Middelfart
Tlf. 64 41 61 00
CVR nr. 10122058

Kærselfdt ApS

**Solvænget 1
5500 Middelfart**

CVR-nr. 40 15 41 08

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. juni 2021

Kim Virayut Beenfeldt Olsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Kærsefeldt ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 29. juni 2021

Direktion

Jakob Stentebjerg Kærsebøl
Direktør

Kim Virayut Beenfeldt Olsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Kærselfeldt ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kærselfeldt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Middelfart, den 29. juni 2021

Lillebælt Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10 12 20 58

Henrik Konrad Hedelund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42789

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kærsefeldt ApS
Solvænget 1
5500 Middelfart

CVR-nr.: 40 15 41 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 3. januar 2019

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Middelfart

Direktion

Jakob Stentebjerg Kærsebøl, direktør
Kim Virayut Beenfeldt Olsen, direktør

Revisor

Lillebælt Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Nyvang 7
5500 Middelfart

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom eller andre formuegoder og hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 681.441, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 748.153.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kærselfedt ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Af hensyn til at opnå et mere retvisende billede, er anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme ændret fra kostpris til dagsværdi.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis da det ikke ville give et retvisende billede, at indregne ejendommen til dagsværdi i et tidligere regnskabsår.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendommen til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendomm.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendommen er pr. 31. december 2020 fastsat ved henholdsvis anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normal indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		106.256	-20.673
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-8.461</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		106.256	-29.134
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>842.341</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		948.597	-29.134
Finansielle omkostninger	2	<u>-74.955</u>	<u>-11.192</u>
Resultat før skat		873.642	-40.326
Skat af årets resultat	3	<u>-192.201</u>	<u>7.038</u>
Årets resultat		<u>681.441</u>	<u>-33.288</u>
Overført resultat		<u>681.441</u>	<u>-33.288</u>
		<u>681.441</u>	<u>-33.288</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>2.726.249</u>	<u>1.567.501</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.726.249</u>	<u>1.567.501</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.726.249</u>	<u>1.567.501</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.500
Udskudt skatteaktiv		0	7.038
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.830</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>2.830</u>	<u>14.538</u>
Likvide beholdninger		<u>52.004</u>	<u>37.333</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>54.834</u>	<u>51.871</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.781.083</u></u>	<u><u>1.619.372</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		698.153	16.712
Egenkapital	5	<u>748.153</u>	<u>66.712</u>
Hensættelse til udskudt skat		185.163	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>185.163</u>	<u>0</u>
Banker		1.778.338	1.479.780
Gæld til associerede virksomheder		5.522	5.522
Anden gæld		28.657	29.308
Periodeafgrænsningsposter		0	3.250
Deposita		35.250	34.800
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.847.767</u>	<u>1.552.660</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.847.767</u>	<u>1.552.660</u>
Passiver i alt		<u>2.781.083</u>	<u>1.619.372</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	16.712	66.712
Årets resultat	0	681.441	681.441
Egenkapital 31. december 2020	<u>50.000</u>	<u>698.153</u>	<u>748.153</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>842.341</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>842.341</u>	<u>0</u>
	<u><u>842.341</u></u>	<u><u>0</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>74.955</u>	<u>11.192</u>
	<u>74.955</u>	<u>11.192</u>
	<u><u>74.955</u></u>	<u><u>11.192</u></u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>192.201</u>	<u>-7.038</u>
	<u>192.201</u>	<u>-7.038</u>
	<u><u>192.201</u></u>	<u><u>-7.038</u></u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020		1.575.962
Tilgang i årets løb		<u>316.407</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>1.892.369</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		-8.461
Årets værdireguleringer		<u>842.341</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>833.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u><u>2.726.249</u></u>

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 17% lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 7 % af lejeindtægterne.

Der er ikke budgetteret med tomgangsleje, da ejendommens lejemål er efterspurgt. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske genudlejning.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav der kan opgøres til 8 %. Investeringsejendommen har flere beboelseslejemål og et enkelt større erhvervslejemål. Ejendommen har en sekundær beliggenhed i Middelfart.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,50	8,00	8,50
Dagsværdi	3.355.385	2.726.249	2.908.000
Ændring i dagsværdi	629.136	0	181.751

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019
	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2020	50.000	0
Tilgang i året	0	50.000
Virksomhedskapital	50.000	50.000

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.850.000 i ovenstående grunde og bygninger til bogført værdi på kr. 2.726.249. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.850.000 til sikkerhed for bankgæld.