



Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

KÆRSFELDT APS
SOLVÆNGET 1, 5500 MIDDELFART
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. maj 2024

Jakob Kærstøl

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kærsfeldt ApS Solvænget 1 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 40 15 41 08 Stiftet: 3. januar 2019 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Virayut Beenfeldt Olsen Jakob Stentebjerg Kærstøl
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 2. maj 2024

Direktion:

Kim Virayut Beenfeldt Olsen

Jakob Stentebjerg Kærsebøl

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Kærselfedt ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kærselfedt 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.

Middelfart, den 2. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Konrad Hedelund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42789

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 55.812, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 777.559.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		106.313	140.769
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		28.000	-21.863
DRIFTSRESULTAT		134.313	118.906
Andre finansielle indtægter.....		22	200
Andre finansielle omkostninger.....		-200.412	-102.491
RESULTAT FØR SKAT		-66.077	16.615
Skat af årets resultat.....	2	10.265	-104
ÅRETS RESULTAT		-55.812	16.511
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-55.812	16.511
I ALT		-55.812	16.511

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		3.428.000	3.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.428.000	3.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.428.000	3.400.000
Andre tilgodehavender.....		0	7.625
Tilgodehavender.....		0	7.625
Likvide beholdninger.....		52.454	134.771
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		52.454	142.396
AKTIVER.....		3.480.454	3.542.396
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		727.559	783.371
EGENKAPITAL.....		777.559	833.371
Hensættelse til udskudt skat.....		189.427	200.082
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		189.427	200.082
Gæld til pengeinstitutter.....		1.822.577	1.841.758
Gæld til kapitalinteresser.....		478.561	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.301.138	1.841.758
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	8.983
Gæld til kapitalinteresser.....		5.522	470.144
Anden gæld.....		149.358	149.358
Deposita.....		57.450	38.700
Kortfristede gældsforpligtelser.....		212.330	667.185
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.513.468	2.508.943
PASSIVER.....		3.480.454	3.542.396
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	783.371	833.371
Forslag til resultatdisponering.....		-55.812	-55.812
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	727.559	777.559

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1			
Skat af årets resultat			2		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	390	0			
Regulering af udskudt skat.....	-10.655	104			
	-10.265	104			
Materielle anlægsaktiver			3		
		Investeringseje domme			
Kostpris 1. januar 2023.....		2.606.946			
Kostpris 31. december 2023.....		2.606.946			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		8.461			
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		8.461			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		801.515			
Årets værdireguleringer.....		28.000			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		829.515			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		3.428.000			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi på 3.428.000 kr.					
Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen.					
	-0,5	-0,25	Basis	+0,25	+0,5
Dagsværdi 31. december 2023.	3.729.143	3.571.908	3.428.000	3.294.581	3.171.671
Ændring i dagsværdi.....	357.143	199.908	0	-77.419	-200.329

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
3

Selskabets investeringsejendom består af 1 ejendom med i alt 5 lejemål. Investeringsejendommen har flere beboelsesmål og et enkelt større erhvervslejemål. Lejemålet er beliggende i Middelfart og er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Ved opgørelsen af afkastet for investeringsejendommen tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Driftsomkostninger udgør 25,6% af lejeindtægterne og vedligeholdelse omkostningerne udgør 12,6% af lejeindtægterne. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på intervallet 6 - 7,50%. Ejendommen har en sekundær beliggenhed i Middelfart.

Ejendommen er fuldt udlejet og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning. Ved opgørelse til dagsværdi er der anvendt normtal for udvendig vedligeholdelse svarende til 50 kr./kvm ved kontor 10kr./kvm ved industri og 30kr./kvm ved boligudlejning. Ledelsen har ikke budgetteret med tomgang, da der i løbet af året ikke har været tomgang i udlejningsejendommen. De forventer desuden at ejendommen i det kommende år vil være fuldt udlejet.

Langfristede gældsforpligtelser
4

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter.....	1.822.577	0	0	1.841.758
Gæld til kapitalinteresser.....	478.561	0	0	0
	2.301.138	0	0	1.841.758

Selskabets gæld til pengeinstitutter forfalder til indfrielse om 14 måneder.

Eventualposter mv.
5

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.850.000 i ovenstående grunde og bygninger til bogført værdi på kr. 3.428.000. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.850.000 til sikkerhed for bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kærselfeldt 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.