



**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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. august 2020

---

Kim Virayut Beenfeldt Olsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 3. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. januar - 31. december 2019.

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 24. august 2020

### **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 3. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 24. august 2020

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: 3. januar - 31. december 2019

Stiftet: 3. januar 2019

Regnskabsår: 1. 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 2019 udviser et underskud på kr. 33.288, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 66.712.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabets ledelse er på regnskabsafslæggelsestidspunktet ved, at renovere ejendommen herunder i dialog med Middelfart kommune vedrørende ændring af flere lejemål i ejendommen. Det er ledelsens forventning, at denne dialog afsluttes tilfredsstillende i det kommende regnskabsår, hvilket forventes, vil være en medvirkende årsag til en højere værdiansættelse af selskabets ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Kærselfeldt ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

### **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**

### **Bruttotab**

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

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

### **Nettoomsætning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	750.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvider**

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 gælds metode 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.

### **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 provenuet 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 3. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-20.673</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-8.461</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-29.134</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-11.192</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-40.326</b>
Skat af årets resultat	2	<u>7.038</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-33.288</u></u></b>
Overført resultat		<u>-33.288</u>
		<b><u><u>-33.288</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>1.567.501</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.567.501</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.567.501</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.500
Udskudt skatteaktiv		<u>7.038</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>14.538</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>37.333</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>51.871</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.619.372</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>16.712</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>66.712</u></b>
Banker		1.479.780
Gæld til associerede virksomheder		5.522
Anden gæld		29.308
Periodeafgrænsningsposter		3.250
Deposita		<u>34.800</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.552.660</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.552.660</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>1.619.372</u></u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 3. januar 2019	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-33.288	-33.288
Overført fra overkurs ved emission	0	-50.000	50.000	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	50.000	0	100.000
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>16.712</u></b>	<b><u>66.712</u></b>

## Noter

	<u>2019</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>11.192</u>
	<b><u>11.192</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	<u>-7.038</u>
	<b><u>-7.038</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 3. januar 2019	0
Tilgang i årets løb	<u>1.575.962</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1.575.962</u>
Af- og nedskrivninger 3. januar 2019	0
Årets afskrivninger	<u>8.461</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>8.461</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>1.567.501</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2019</u>
Virksomhedskapital 3. januar 2019	kr. 0
Tilgang i året	<u>50.000</u>
<b>Virksomhedskapital</b>	<b><u><u>50.000</u></u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.300.000 i ovenstående grunde og bygninger til bogført værdi på kr. 1.567.501. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.300.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.