



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2023

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.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 28. juni 2023

Direktion:

Kim Virayut Beenfeldt Olsen

Jakob Stentebjerg Kærsebøl

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Kærselfeldt ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kærselfeldt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 28. juni 2023

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 2022 udviser et overskud på kr. 16.511, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 833.371.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		140.769	183.748
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-21.863	-18.963
DRIFTSRESULTAT		118.906	164.785
Andre finansielle indtægter.....		200	0
Andre finansielle omkostninger.....		-102.491	-76.709
RESULTAT FØR SKAT		16.615	88.076
Skat af årets resultat.....	2	-104	-19.369
ÅRETS RESULTAT		16.511	68.707
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		16.511	68.707
I ALT		16.511	68.707

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		3.400.000	3.421.864
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.400.000	3.421.864
ANLÆGSAKTIVER.....		3.400.000	3.421.864
Andre tilgodehavender.....		7.625	19.456
Tilgodehavender.....		7.625	19.456
Likvide beholdninger.....		134.771	49.913
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		142.396	69.369
AKTIVER.....		3.542.396	3.491.233

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		783.371	766.860
EGENKAPITAL.....		833.371	816.860
Hensættelse til udskudt skat.....		200.082	199.978
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		200.082	199.978
Gæld til pengeinstitutter.....		1.841.758	1.832.854
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.841.758	1.832.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.983	437.613
Gæld til kapitalinteressere.....		470.144	5.522
Selskabsskat.....		0	4.554
Anden gæld.....		149.358	146.952
Deposita.....		38.700	38.700
Periodeafgrænsningsposter.....		0	8.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		667.185	641.541
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.508.943	2.474.395
PASSIVER.....		3.542.396	3.491.233
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	766.860	816.860
Forslag til resultatdisponering.....		16.511	16.511
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	783.371	833.371

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	4.554	
Regulering af udskudt skat.....	104	14.815	
	104	19.369	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	3
Kostpris 1. januar 2022.....	2.606.946	
Kostpris 31. december 2022.....	2.606.946	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	8.461	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	8.461	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	823.378	
Årets værdireguleringer.....	-21.863	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	801.515	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	3.400.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi på 3.400.000 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 2022.	3.675.568	3.542.000	3.400.000	3.281.757	3.168.593
Ændring i dagsværdi.....	275.564	134.196	0	-118.247	-231.411

Forudsætningen ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Driftsomkostningerne udgør 19,5% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostningerne udgør 4,4% 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.

Ved markedsværdi vurdering pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav der kan opgøres til 6,75%. Investeringsejendommen har flere beboelseslejemål og et enkelt større erhvervslejemål. Ejendommen har en sekundær beliggenhed i Middelfart.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	1.841.758	0	0	1.832.854	
	1.841.758	0	0	1.832.854	
Eventualposter mv.					5
Selskabet har ingen eventualforpligtigelser.					
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. 3.400.000. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.850.000 til sikkerhed for bankgæld					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kærselfeldt ApS for 2022 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

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.