



**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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. juni 2022

---

Kim Virayut Beenfeldt Olsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 27. juni 2022

### **Direktion**

Jakob Stentebjerg Kærsebøl  
direktør

Kim Virayut Beenfeldt Olsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Kærsefeldt ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Kærsefeldt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Middelfart, den 27. juni 2022

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 2021

Stiftet: 3. januar 2019

Regnskabsår: 3. 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 2021 udviser et overskud på kr. 68.707, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 816.860.

### **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 Kærsefeldt ApS for 2021 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 2021 er aflagt i kr.

### **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.

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 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 administration 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 2021 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 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. 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>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>183.748</b>	<b>106.256</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-18.963</u>	<u>842.341</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>164.785</b>	<b>948.597</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-76.709</u>	<u>-74.955</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>88.076</b>	<b>873.642</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-19.369</u>	<u>-192.201</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>68.707</u></b>	<b><u>681.441</u></b>
Overført resultat		<u>68.707</u>	<u>681.441</u>
		<b><u>68.707</u></b>	<b><u>681.441</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>3.421.864</u>	<u>2.726.249</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.421.864</b></u>	<u><b>2.726.249</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.421.864</b></u>	<u><b>2.726.249</b></u>
Andre tilgodehavender		19.456	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.830</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>19.456</b></u>	<u><b>2.830</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>49.913</b></u>	<u><b>52.004</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>69.369</b></u>	<u><b>54.834</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.491.233</b></u></u>	<u><u><b>2.781.083</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		766.860	698.153
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>816.860</u></b>	<b><u>748.153</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		199.978	185.163
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>199.978</u></b>	<b><u>185.163</u></b>
Banker		1.832.855	1.778.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser		437.613	0
Gæld til kapitalinteresser		5.522	5.522
Selskabsskat		4.554	0
Anden gæld		146.951	28.657
Periodeafgrænsningsposter		8.200	0
Deposita		38.700	35.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.474.395</u></b>	<b><u>1.847.767</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.474.395</u></b>	<b><u>1.847.767</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>3.491.233</u></u></b>	<b><u><u>2.781.083</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	698.153	748.153
Årets resultat	0	68.707	68.707
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>766.860</u></b>	<b><u>816.860</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-18.963</u>	<u>842.341</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-18.963</b></u>	<u><b>842.341</b></u>
	<u><b>-18.963</b></u>	<u><b>842.341</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>76.709</u>	<u>74.955</u>
	<u><b>76.709</b></u>	<u><b>74.955</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.554	0
Årets udskudte skat	<u>14.815</u>	<u>192.201</u>
	<u><b>19.369</b></u>	<u><b>192.201</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		1.892.370
Tilgang i årets løb		<u>714.577</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>2.606.947</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	833.880
Årets værdireguleringer	<u>-18.963</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>814.917</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>3.421.864</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 19,5% lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 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.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 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.

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

Ændringer i	<u>-0,5%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,5 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>6,3</u>	<u>6,8</u>	<u>7,3</u>
Dagsværdi	<u>3.701.429</u>	<u>3.421.864</u>	<u>3.238.750</u>
Ændring i dagsværdi	<u>279.565</u>	<u>0</u>	<u>-183.114</u>



## Noter

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2021	50.000	50.000	0
Tilgang i året	0	0	50.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

### 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. 3.421.864. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.850.000 til sikkerhed for bankgæld.