

Kærnehøjvej ApS

Industrivej 2, 7330 Brande

CVR-nr. 40 18 36 55

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024

Dirigent:

.....
Søren Vesterager Madsen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kærnehøjvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 25. juni 2024
Direktion:

.....
Søren Vesterager Madsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kærnehøjvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kærnehøjvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 revisors 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 25. juni 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jesper Stier
statsaut. revisor
mne42245



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Kærnehøjvej ApS
Adresse, postnr. by	Industrivej 2, 7330 Brande
CVR-nr.	40 18 36 55
Stiftet	12. januar 2019
Hjemstedskommune	Ikast-Brande
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Vesterager Madsen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle, opføre og udleje ejendomme til boligformål og administrere udlejningsboliger samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 852.063 kr. mod et overskud på 960.989 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 9.088.345 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	1.510.869	1.579.774
	Finansielle indtægter	30.024	15
	Finansielle omkostninger	-448.504	-347.752
	Resultat før skat	1.092.389	1.232.037
3	Skat af årets resultat	-240.326	-271.048
	Årets resultat	852.063	960.989
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	800.000	900.000
	Overført resultat	52.063	60.989
		852.063	960.989

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
4	Materielle aktiver		
	Investeringsjendomme	32.500.000	32.500.000
		<u>32.500.000</u>	<u>32.500.000</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>32.500.000</u>	<u>32.500.000</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.264	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	62.642	356.016
		<u>64.906</u>	<u>356.016</u>
	Likvide beholdninger	<u>880</u>	<u>30.426</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>65.786</u>	<u>386.442</u>
	AKTIVER I ALT	<u>32.565.786</u>	<u>32.886.442</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	8.238.345	8.186.282
	Foreslået udbytte	800.000	900.000
		<u>9.088.345</u>	<u>9.136.282</u>
	Egenkapital i alt	<u>9.088.345</u>	<u>9.136.282</u>
	Forpligtelser		
6	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	1.399.206	1.399.206
	Gæld til realkreditinstitutter	21.211.843	21.495.817
		<u>22.611.049</u>	<u>22.895.023</u>
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>22.611.049</u>	<u>22.895.023</u>
	Kortfristede forpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	292.652	295.934
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.598	24.475
	Deposita	430.836	401.046
	Periodeafgrænsningsposter	133.306	133.682
		<u>866.392</u>	<u>855.137</u>
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>866.392</u>	<u>855.137</u>
	Forpligtelser i alt	<u>23.477.441</u>	<u>23.750.160</u>
	PASSIVER I ALT	<u>32.565.786</u>	<u>32.886.442</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	8.125.293	900.000	9.075.293
Overført via resultatdisponering	0	60.989	900.000	960.989
Udloddet udbytte	0	0	-900.000	-900.000
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	8.186.282	900.000	9.136.282
Overført via resultatdisponering	0	52.063	800.000	852.063
Udloddet udbytte	0	0	-900.000	-900.000
Egenkapital				
31. december 2023	50.000	8.238.345	800.000	9.088.345

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kærnehøjvej ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen på tidspunkt for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, administration og ejendomsdrift.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom eller samlet i kategorier af investeringsejendomme med fælles karakteristika til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på et normaliseret driftsafkast og afkastkrav som tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære general-forsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter forudbetalt husleje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	240.326	271.048
	<u>240.326</u>	<u>271.048</u>

4 Materielle aktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	26.139.971
Kostpris 31. december 2023	26.139.971
Opskrivninger 1. januar 2023	6.360.029
Opskrivninger 31. december 2023	6.360.029
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>32.500.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle aktiver henvises til note 8.

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme beliggende i Odense. Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme til udlejning til private. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme måles til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdien beregnes ud fra indkomstmetoden, hvor ejendommens forventende driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m, samt lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater tilbagediskonteres.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4,75 % for 2023 mod 4,86 % for 2022). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Følsomhedsanalyse

Der er væsentlige usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Hvis der benyttes afkastkrav på 5,25% bliver værdien af ejendommen 3.096 t.kr. mindre. Hvis der benyttes et afkastkrav på 4,25% bliver værdien af ejendommen 3.825 t.kr. højere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Investeringsejen domme</u>
Dagsværdi, ultimo	32.500.000
Dagsværdiniveau	3

6 Langfristede forpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Udskudt skat	1.399.206	0	1.399.206	0
Gæld til realkreditinstitutter	21.504.495	292.652	21.211.843	20.396.519
	<u>22.903.701</u>	<u>292.652</u>	<u>22.611.049</u>	<u>20.396.519</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskatte med øvrige danske koncernvirksomheder. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for SVM Group ApS, CVR-nr. 28 15 10 63, hvortil henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitut på i alt 21.988 t.kr. kr. er der stillet pant eller i virksomhedens aktiver for en nominel værdi på 23.010 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant udgør pr. 31. december 2023 32.500 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Vesterager Madsen

Direktion

På vegne af: Kærnehøjvej ApS

Serienummer: f6c7dfb9-8b97-4a4c-8499-f2db450b4fca

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-06-25 07:11:57 UTC



Søren Vesterager Madsen

Dirigent

På vegne af: Kærnehøjvej ApS

Serienummer: f6c7dfb9-8b97-4a4c-8499-f2db450b4fca

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-06-25 07:11:57 UTC



Jesper Stier

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 1bff6dba-b2c7-4e9f-9d67-849721ba494f

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-25 08:48:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: HEFMQ-GWYXU-23BKP-GTLBA-11UF5-WSY1Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**