

Kærnehøjvej ApS

Industrivej 2, 7330 Brande

CVR-nr. 40 18 36 55

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2022

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 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 17. juni 2022
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 2021 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 17. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor
mne8217



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
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 934.321 kr. mod et overskud på 5.361.077 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 9.075.293 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.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	1.534.119	572.868
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	6.360.029
	Resultat før finansielle poster	1.534.119	6.932.897
	Finansielle indtægter	2.596	8.814
	Finansielle omkostninger	-338.867	-99.793
	Resultat før skat	1.197.848	6.841.918
2	Skat af årets resultat	-263.527	-1.480.841
	Årets resultat	<u>934.321</u>	<u>5.361.077</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	900.000	0
	Overført resultat	34.321	5.361.077
		<u>934.321</u>	<u>5.361.077</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
3	Materielle aktiver		
4	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 hos tilknyttede virksomheder	635.573	0
	Andre tilgodehavender	31.764	31.764
		<u>667.337</u>	<u>31.764</u>
	Likvide beholdninger	<u>360</u>	<u>3.501</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>667.697</u>	<u>35.265</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>33.167.697</u></u>	<u><u>32.535.265</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	8.125.293	8.090.972
	Foreslået udbytte	900.000	0
		<u>9.075.293</u>	<u>8.140.972</u>
	Egenkapital i alt	<u>9.075.293</u>	<u>8.140.972</u>
	Forpligtelser		
5	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	1.399.206	1.399.206
	Gæld til realkreditinstitutter	21.782.483	22.110.801
		<u>23.181.689</u>	<u>23.510.007</u>
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>23.181.689</u>	<u>23.510.007</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	328.451	326.991
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.531	12.795
	Deposita	416.052	415.800
	Periodeafgrænsningsposter	138.681	128.700
		<u>910.715</u>	<u>884.286</u>
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>910.715</u>	<u>884.286</u>
	Forpligtelser i alt	<u>24.092.404</u>	<u>24.394.293</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>33.167.697</u></u>	<u><u>32.535.265</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 7 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 2020	50.000	27.969	0	77.969
Overført via resultatdisponering	0	5.361.077	0	5.361.077
Koncerntilskud	0	2.701.926	0	2.701.926
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	8.090.972	0	8.140.972
Overført via resultatdisponering	0	34.321	900.000	934.321
Egenkapital				
31. december 2021	50.000	8.125.293	900.000	9.075.293

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kærnehøjvej ApS for 2021 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

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 dattervirksomheder 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.

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 tabs-erfaringer.

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

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Tilskud uden modydelse i koncernforhold

Tilskud givet til et modervirksomhed uden modydelse indregnes som en udbytteudlodning på egenkapitalen, mens tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes som en kapitaltilførsel på overført resultat.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 kontorejendomme 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

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

kr.	2021	2020
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	263.527	81.635
Årets regulering af udskudt skat	0	1.399.206
	<u>263.527</u>	<u>1.480.841</u>

3 Materielle aktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	26.139.971
Kostpris 31. december 2021	26.139.971
Opskrivninger 1. januar 2021	6.360.029
Opskrivninger 31. december 2021	6.360.029
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>32.500.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle aktiver henvises til note 7.

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommens forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4,72 % for 2021 mod 4,4 % for 2020). 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 5,22% bliver værdien af ejendommen 3.133 t.kr. mindre. Hvis der benyttes et afkastkrav på 4.22% bliver værdien af ejendommen 3.851 t.kr. højere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Langfristede forpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Udskudt skat	1.399.206	0	1.399.206	0
Gæld til realkreditinstitutter	22.110.934	328.451	21.782.483	20.963.480
	<u>23.510.140</u>	<u>328.451</u>	<u>23.181.689</u>	<u>20.963.480</u>

6 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.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitut på i alt 22.111 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 2021 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

2022-06-17 12:16:33 UTC



Søren Vesterager Madsen

Dirigent

På vegne af: Kærnehøjvej ApS

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

IP: 188.228.xxx.xxx

2022-06-17 12:16:33 UTC



Niels Joergen Joergensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267100715286

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-17 12:29:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: FKOKL-3KH2U-55VP7-V54L2-HWVEY-NKWHB

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 tidsstemplet 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/validate>