

Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS

Kærvej 2, 6893 Hemmet
CVR-nr. 37 83 62 57

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. marts 2025

Flemming Jensen

Indholdsfortegnelse

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 13-15

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS Kærvej 2 6893 Hemmet |
| | CVR-nr.: 37 83 62 57 Stiftet: 29. juni 2016 Kommune: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Vivian Elisabeth Dyrvig Jensen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg |
| Pengeinstitut | Sydbank Gammelbro 28 st. 7190 Billund |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sdr. Bork, den 18. marts 2025

Direktion:

Vivian Elisabeth Dyrvig Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Esbjerg, den 18. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Christensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne16029

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt anden hermed forbunden aktivitet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med vedtagelse af lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink var det ikke tilladt at holde mink i Danmark indtil og med 31. december 2022. I forlængelse af denne lovvedtagelse er der indgået politisk aftale, som sikrer minkerhvervet en fremtidig kompensation, som for nuværende indeholder en lang række uafklarede og usikre elementer.

Selskabets materielle anlægsaktiver er indregnet efter samme princip som tidligere år - under den forudsætning at den fremtidige kompensation/erstatning til mink som minimum vil være på niveau med den bogførte værdi. Udskudt skat udgør den forventede betaling hertil, men der er stor usikkerhed om opgørelse af beskatningen.

Det er ledelsens vurdering, at den anførte værdi er et korrekt udtryk for værdiansættelse af anlægsaktiver og den udskudte skat.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

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 | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 94.559 | 132.085 |
| Af- og nedskrivninger | | -252.737 | -252.737 |
| Driftsresultat | | -158.178 | -120.652 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 23.158 | 6.374 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | -111.238 | -114.799 |
| Resultat før skat | | -246.258 | -229.077 |
| Skat af årets resultat | 3 | -1.052.190 | 0 |
| Årets resultat | | -1.298.448 | -229.077 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -1.298.448 | -229.077 |
| I alt | | -1.298.448 | -229.077 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 4.222.048 | 4.446.952 |
| Produktionsanlæg og maskiner | | 459.256 | 487.089 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 4.681.304 | 4.934.041 |
| Anlægsaktiver | | 4.681.304 | 4.934.041 |
| <hr/> | | | |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 780.045 | 753.760 |
| Andre tilgodehavender | | 1.371 | 5.064 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 81.862 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 30.000 | 30.000 |
| Tilgodehavender | | 893.278 | 788.824 |
| Likvide beholdninger | | 3.935 | 207.695 |
| Omsætningsaktiver | | 897.213 | 996.519 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 5.578.517 | 5.930.560 |
| <hr/> | | | |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud | | 1.255.408 | 2.553.856 |
| Egenkapital | | 1.305.408 | 2.603.856 |
| <hr/> | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.134.052 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.134.052 | 0 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 369.213 | 497.146 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 369.213 | 497.146 |
| Realkreditinstitutter | | 128.000 | 121.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder | | 2.082.000 | 2.041.803 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 549.844 | 655.689 |
| Anden gæld | | 0 | 1.066 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.769.844 | 2.829.558 |
| Gældsforpligtelser | | 3.139.057 | 3.326.704 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 5.578.517 | 5.930.560 |
| <hr/> | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling | 8 | | |
| Medarbejderforhold | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 50.000 | 2.553.856 | 2.603.856 |
| Forslag til resultatdisponering | | -1.298.448 | -1.298.448 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 50.000 | 1.255.408 | 1.305.408 |

Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|---------------|--------------|
| 1 Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 22.640 | 3.760 |
| Finansielle indtægter i øvrigt | 518 | 2.614 |
| | 23.158 | 6.374 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| 2 Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 111.238 | 114.799 |
| | 111.238 | 114.799 |

| | | |
|--|------------------|----------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -81.862 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 1.134.052 | 0 |
| | 1.052.190 | 0 |

| | | |
|--|---------------------|------------------------------|
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | Grunde og bygninger | Produktionsanlæg og maskiner |
| Kostpris 1. januar 2024 | 6.119.594 | 695.837 |
| Kostpris 31. december 2024 | 6.119.594 | 695.837 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 | 1.672.642 | 208.748 |
| Årets afskrivninger | 224.904 | 27.833 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2024 | 1.897.546 | 236.581 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 4.222.048 | 459.256 |

| | | | | |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| kr. | 31/12 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2023 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter | 497.213 | 128.000 | 105.917 | 618.146 |
| | 497.213 | 128.000 | 105.917 | 618.146 |

Noter

6 | Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet kan imødesee modtagelse af ekspropriationserstatning indenfor de kommende 1-2 år.

Eventualforpligtelser

Selskabet har tinglyst en forkøbsret til 3. mand på ejendommen Kærvej 2, Hemmet.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kærvejens Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinsitut er deponeret nom. kr. 1.000.000 ejerpantebrev i Kærvej 2, Hemmet med en bogført værdi på 4.222 t.kr.

8 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Med vedtagelse af lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink var det ikke tilladt at holde mink i Danmark indtil og med 31. december 2022. I forlængelse af denne lovvedtagelse er der indgået politisk aftale, som sikrer minkerhvervet en fremtidig kompensation, som for nuværende indeholder en lang række uafklarede og usikre elementer.

Selskabets materielle anlægsaktiver er indregnet efter samme princip som tidligere år - under den forudsætning at den fremtidige kompensation/erstatning til mink som minimum vil være på niveau med den bogførte værdi. Udskudt skat udgør den forventede betaling hertil, men der er stor usikkerhed om opgørelse af beskatningen.

Det er ledelsens vurdering, at den anførte værdi er et korrekt udtryk for værdiansættelse af anlægsaktiver og den udskudte skat.

9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kærvej 2 ApS for 2024 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Driftsudgifter

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|------------------------------|----------|-----------|
| Bygninger | 20-50 år | ca. 30 % |
| Produktionsanlæg og maskiner | 25 år | 0 % |

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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, hvorpå 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 selskabets kreditrisikostyringspolitik. 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.