

**Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S**  
Vardevej 2, 7400 Herning

CVR-nr. 35 82 47 58

**Årsrapport**

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. januar 2025.

---

Henrik Johannesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 21. januar 2025

### Direktion

Henrik Johannesen

### Bestyrelse

Henning Christian Egebæk  
Andersen  
formand

Christian Birkmose Clausen

Henrik Johannesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Ikast, den 21. januar 2025

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### Flemming Sillesen

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S Vardevej 2 7400 Herning
	CVR-nr.: 35 82 47 58
	Stiftet: 4. april 2014
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Henning Christian Egebæk Andersen, formand Christian Birkmose Clausen Henrik Johannesen
<b>Direktion</b>	Henrik Johannesen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea, Østergade 4-6, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Henrik Johannesen Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 289 t.kr. mod 144 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 68 t.kr. mod 47 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og direkte omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået for at opnå årets omsætning. I direkte omkostninger indgår ejendommens drift, herunder ejendomsskatter mv.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Kærvej 7 A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>288.948</b>	<b>144.317</b>
Administrationsomkostninger	-14.268	-15.750
Andre finansielle indtægter	7.851	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-195.514	-68.166
<b>Resultat før skat</b>	<b>87.017</b>	<b>60.401</b>
2 Skat af årets resultat	-19.118	-13.245
<b>Årets resultat</b>	<b>67.899</b>	<b>47.156</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	67.899	47.156
<b>Disponeret i alt</b>	<b>67.899</b>	<b>47.156</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>7.049.355</u>	<u>7.152.174</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.049.355</u>	<u>7.152.174</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.049.355</u></b>	<b><u>7.152.174</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	7.700
	Periodeafgrænsningsposter	<u>23.379</u>	<u>22.851</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>23.379</u>	<u>30.551</u>
	Likvide beholdninger	<u>137.570</u>	<u>413.635</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>160.949</u></b>	<b><u>444.186</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.210.304</u></b>	<b><u>7.596.360</u></b>

## Balance 30. september

Passiver	2024	2023
Note		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.043.785	975.886
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.543.785</b>	<b>1.475.886</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	28.600	26.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>28.600</b>	<b>26.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.542.491	2.637.936
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.542.491	2.637.936
Kortfristet del af langfristet gæld	94.915	88.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.250	26.083
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.923.214	3.298.854
Selskabsskat	16.918	0
Anden gæld	46.131	42.402
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.095.428	3.456.138
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.637.919</b>	<b>6.094.074</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.210.304</b>	<b>7.596.360</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		
<b>7 Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	928.730	1.428.730
Årets overførte overskud eller underskud	0	47.156	47.156
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	975.886	1.475.886
Årets overførte overskud eller underskud	0	67.899	67.899
	<b>500.000</b>	<b>1.043.785</b>	<b>1.543.785</b>

## Noter

	2023/24	2022/23
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	63.511	32.426
Andre finansielle omkostninger	132.003	35.740
	<b>195.514</b>	<b>68.166</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	16.918	-7.700
Årets regulering af udskudt skat	2.200	20.945
	<b>19.118</b>	<b>13.245</b>
	30/9 2024	30/9 2023
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	7.177.879	2.431.054
Tilgang i årets løb	0	4.746.825
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>7.177.879</b>	<b>7.177.879</b>
Afskrivninger 1. oktober	-25.705	-25.705
Årets afskrivninger	-102.819	0
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b>-128.524</b>	<b>-25.705</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>7.049.355</b>	<b>7.152.174</b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.637.406	2.726.735
Heraf forfalder inden for 1 år	-94.915	-88.799
	<b>2.542.491</b>	<b>2.637.936</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.148.129	2.240.376

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.689 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 7.049 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Henrik Johannesen Holding ApS, CVR-nr. 26340470, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 7. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet med Henrik Johannesen Holding ApS, Vardevej 2, 7400 Herning.

## Henrik Johannesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Johannesen

Direktør

ID: c62ab3ed-e642-4ce0-9a51-8b70da090cc2

Tidspunkt for underskrift: 21-01-2025 kl.: 09:46:28

Underskrevet med MitID



## Henrik Johannesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Johannesen

Bestyrelsesmedlem

ID: c62ab3ed-e642-4ce0-9a51-8b70da090cc2

Tidspunkt for underskrift: 21-01-2025 kl.: 09:46:28

Underskrevet med MitID



## Henning Christian Egebæk Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Christian Egebæk Andersen

Bestyrelsesformand

ID: bfcd2e91-1a3f-4e18-91e6-cd4855cc715b

Tidspunkt for underskrift: 21-01-2025 kl.: 10:00:37

Underskrevet med MitID



## Christian Birkmose Clausen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Birkmose Clausen

Bestyrelsesmedlem

ID: 970b9394-e05d-4dc3-b77b-e3ee1b472e8c

Tidspunkt for underskrift: 21-01-2025 kl.: 10:23:38

Underskrevet med MitID



## Flemming Sillesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Sillesen

Revisor

ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-01-2025 kl.: 10:34:42

Underskrevet med MitID



## Henrik Johannesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Johannesen

Dirigent

ID: c62ab3ed-e642-4ce0-9a51-8b70da090cc2

Tidspunkt for underskrift: 21-01-2025 kl.: 11:03:32

Underskrevet med MitID

