

Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS

Kastetvej 21 A, 9000 Aalborg
CVR-nr. 19 69 64 99

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.18

Jens Kærsgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 23

Selskabet

Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS
Kastetvej 21 A
9000 Aalborg
Telefon: 70 27 11 31
Telefax: 96 31 71 12
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 19 69 64 99
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jens Kærsgaard
Niels Kristian Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nykredit Bank A/S
Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Kærsgaard & Andersen Ejendomme 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. maj 2018

Direktionen

Jens Kærsgaard

Niels Kristian Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 23. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10873

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort med et overskud før skat på 11,1 mio. DKK (2016 = 8,3 mio. DKK) efter indregning af dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.v. på 3,3 mio. DKK (2016 = 1,3 mio. DKK)

Årets resultat efter skat udgør 9,6 mio. DKK og anses som tilfredsstillende.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi efter en afkastbaseret model. Dagsværdier er opgjort individuelt for de enkelte ejendomme med afkastprocenter på 4,00% til 5,00%. Årets dagsværdiregulering udgør 3,3 mio. DKK. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Egenkapitalen udgør 81,5 mio. DKK pr. 31.12.17 (31.12.16 = 71,9 mio. DKK). Lånekapital fra tilknyttede virksomheder udgør 7,6 mio. DKK pr. 31.12.17 (31.12.16 = 7,4 mio. DKK), hvorved ejerne samlet har bundet kapital i selskabet med 89,1 mio. DKK, svarende til en soliditet på 54,7% (31.12.16 = 54,4%).

LinberTo GmbH

Selskabet har realiseret et overskud før skat på 7,1 mio DKK (2016 = 4,6 mio. DKK) efter indtægtsførsel af realiserede avancer og værdiregulering af investeringsejendomme med 7,3 mio. DKK (2016 = 5,4 mio. DKK).

Resultatandel i dattervirksomhed er indregnet med 2,9 mio. DKK (2016 = 1,9 mio. DKK).

Tyske ejendomme i LinberTo GmbH indregnes til dagsværdi efter reglerne om investerings-ejendomme. Pr. 31.12.17 er ejendommene opført til 81,0 mio. DKK (31.12.16 = 76,3 mio. DKK), som anses for en fair vurdering af den aktuelle markedsværdi, en vurdering som underbygges af gennemførte salg i perioden 2014 - 2017.

Havrevangen ApS

Kapitalandel i Havrevangen ApS indgår i resultatet med et overskud på 1,5 mio. DKK (2016 = 2,0 mio. DKK).

Ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme på baggrund af afkastberegninger.

Søvangen ApS

Kapitalandel i Søvangen ApS indgår i resultatet med et underskud på t.DKK 27.

Ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme på baggrund af normalindtjeningsmetoden. Dog anvendes kostpris, når der ikke kan fastsættes pålidelig dagsværdi baseret på normalindtjeningsmetoden.

Søvangen II ApS

Kapitalandel i Søvangen II ApS indgår i resultatet med t.DKK 61. Selskabet er erhvervet pr. 01.06.17 og resultat omfatter perioden fra erhvervelse til 31.12.17.

Ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme på baggrund af normalindtjeningsmetoden. Dog anvendes kostpris, når der ikke kan fastsættes en pålidelig dagsværdi baseret på normalindtjeningsmetoden.

Selskabets finansielle stilling og resultatet af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2017 og balance pr. 31.12.17.

Likviditet og kapitalforhold

Danske ejendomme er finansieret med langfristede realkreditlån, hvoraf ca. 60% er med løbende rentetilpasning, mens den resterende del er med fast rente i lånets løbetid. Lån er ydet i DKK.

Tyske ejendomme, der indgår i regnskabet for det tilknyttede selskab LinberTo GmbH, er finansieret med lån, hvor renten er fastlagt i et år af gangen.

Ledelsen er i løbende dialog med pengeinstitut om bevilligede lån og kreditter inkl. lån og kreditter i datterselskaber. Bevilligede lån og kreditter hos pengeinstitut genforhandles én gang årligt og forventes forlænget på uændrede vilkår.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
	3.557.681	3.864.169
Bruttofortjeneste		
1 Personaleomkostninger	-400.000	-300.000
	3.157.681	3.564.169
Resultat før af- og nedskrivninger		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.341.051	1.275.000
	6.498.732	4.839.169
Resultat af primær drift		
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.483.771	3.901.617
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	112.773	88.493
3 Andre finansielle indtægter	1.497.501	972.968
4 Andre finansielle omkostninger	-1.464.812	-1.504.161
	4.629.233	3.458.917
Finansielle poster i alt		
	11.127.965	8.298.086
Resultat før skat		
Skat af årets resultat	-1.501.818	-966.699
	9.626.147	7.331.387
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.483.771	3.901.617
Overført resultat	5.142.376	3.429.770
	9.626.147	7.331.387
I alt		

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	95.800.000	92.400.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	95.800.000	92.400.000
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	38.772.671	28.039.792
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.751.266	5.638.493
	Finansielle anlægsaktiver i alt	44.523.937	33.678.285
	Anlægsaktiver i alt	140.323.937	126.078.285
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.079.681	2.845.618
	Tilgodehavende selskabsskat	0	39.074
	Andre tilgodehavender	2.041	0
	Periodeafgrænsningsposter	78.712	107.185
	Tilgodehavender i alt	3.160.434	2.991.877
	Andre værdipapirer og kapitalandele	17.868.541	16.625.997
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	17.868.541	16.625.997
7	Likvide beholdninger	17.152	32.958
	Omsætningsaktiver i alt	21.046.127	19.650.832
	Aktiver i alt	161.370.064	145.729.117

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	31.939.651	27.450.826
Overført resultat	49.313.731	44.171.355
Egenkapital i alt	81.503.382	71.872.181
8 Hensættelser til udskudt skat	8.498.000	7.705.000
Hensatte forpligtelser i alt	8.498.000	7.705.000
9 Gæld til realkreditinstitutter	44.855.944	45.894.363
9 Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.171.537	2.883.601
Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.027.481	48.777.964
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.748.524	1.734.075
Gæld til øvrige kreditinstitutter	11.659.865	5.147.535
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.583.642	7.438.779
Selskabsskat	311.777	0
Anden gæld	3.037.393	3.053.583
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.341.201	17.373.972
Gældsforpligtelser i alt	71.368.682	66.151.936
Passiver i alt	161.370.064	145.729.117

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	250.000	23.363.931	40.741.585
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-11.158	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	196.436	0
Forslag til resultatdisponering	0	3.901.617	3.429.770
Saldo pr. 31.12.16	250.000	27.450.826	44.171.355
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	250.000	27.450.826	44.171.355
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	5.054	0
Forslag til resultatdisponering	0	4.483.771	5.142.376
Saldo pr. 31.12.17	250.000	31.939.651	49.313.731

	2017 DKK	2016 DKK
1. Personaleomkostninger		
Pensioner	400.000	300.000
I alt	400.000	300.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.483.771	3.901.617
I alt	4.483.771	3.901.617

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	120.656	143.647
Øvrige finansielle indtægter	1.376.845	829.321
I alt	1.497.501	972.968

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	332.617	336.764
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.132.195	1.167.397
I alt	1.464.812	1.504.161

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	68.873.481
Tilgang i året	58.949
Kostpris pr. 31.12.17	68.932.430
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-8.250.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-8.250.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	31.776.519
Dagsværdireguleringer i året	3.341.051
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	35.117.570
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	95.800.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-
ejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et markeds-
baseret afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed,
alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.
For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt i opgørelserne.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå
til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og
vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på
investeringsejendommene.

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.17	588.966
Tilgang i året	6.244.054
Kostpris pr. 31.12.17	6.833.020
Opskrivninger pr. 01.01.17	27.450.826
Årets resultat fra kapitalandele	4.483.771
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	5.054
Opskrivninger pr. 31.12.17	31.939.651
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	38.772.671
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
LinberTo GmbH, Aalborg	58%
Havrevangen ApS, Aalborg	67%
Søvangen ApS, Aalborg	100%
Søvangen II ApS, Aalborg	100%

7. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 5, som er deponeret overfor pengeinstitut.

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK

8. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.17	7.705.000	7.368.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	793.000	337.000
Udskudt skat pr. 31.12.17	8.498.000	7.705.000

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	1.028.031	40.181.180	45.883.975	46.913.323
Gæld til øvrige kreditinstitutter	720.493	0	2.892.030	3.598.716
I alt	1.748.524	40.181.180	48.776.005	50.512.039

10. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Kaution overfor kreditinstitut for tilknyttet virksomheds lån, restgæld 31.12.17 udgør 8,2 mio. DKK.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der er afgivet støtteerklæring til fordel for datterselskabet Søvangen ApS.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er deponeret ejerpantebrev 3,0 mio. DKK med pant i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi 95,8 mio. DKK.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter, er deponeret værdipapirer med bogført værdi 17,9 mio. DKK.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 45,9 mio. DKK, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 87,0 mio. DKK

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i henhold til faktureringsprincippet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter pensioner.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.