

Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.06.20

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 - 25

Selskabet

Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS
Kastetvej 21 A
9000 Aalborg
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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. juni 2020

Direktionen

Jens Kærsgaard

Niels Kristian Andersen

Til kapitalejeren i Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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.

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 22. juni 2020

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 13,3 mio. DKK (2018 = 15,8 mio. DKK) efter indregning af dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.v. på 0,7 mio. DKK (2018 = 1,0 mio. DKK)

Årets resultat efter skat udgør 12,2 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 0,7 mio. DKK. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Egenkapitalen udgør 108,2 mio. DKK pr. 31.12.19 (31.12.18 = 96,7 mio. DKK). Lånekapital fra tilknyttede virksomheder udgør 11,3 mio. DKK pr. 31.12.19 (31.12.18 = 8,2 mio. DKK), hvorved ejerne samlet har bundet kapital i selskabet med 119,5 mio. DKK, svarende til en soliditet på 63,6% (31.12.18 = 60,0%).

LinberTo GmbH

Selskabet har realiseret et overskud før skat på 15,4 mio DKK (2018 = 10,7 mio. DKK) efter indtægtsførsel af realiserede avancer og værdiregulering af investeringsejendomme med 17,4 mio. DKK (2018 = 11,0 mio. DKK). Herudover er der udgiftsført skat med 2,6 mio. DKK.

Resultatandel i dattervirksomhed er indregnet med 7,4 mio. DKK (2018 = 11,4 mio. DKK).

Tyske ejendomme i LinberTo GmbH indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Pr. 31.12.19 er ejendommene opført til 139,6 mio. DKK (31.12.18 = 116,7 mio. DKK), som anses for en fair vurdering af den aktuelle markedsværdi, en vurdering som underbygges af gennemførte salg i perioden 2014 - 2019.

Havrevangen ApS

Kapitalandel i Havrevangen ApS indgår i resultatet med et overskud på 0,9 mio. DKK (2018 = 2,1 mio. DKK).

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

Søvangen Holding ApS

Kapitalandel i Søvangen Holding ApS indgår i resultatet med et underskud på t.DKK 493.

Selskabets finansielle stilling og resultatet af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2019 og balance pr. 31.12.19.

Likviditet og kapitalforhold

Danske ejendomme er finansieret med langfristede realkreditlån, hvoraf ca. 50% 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 variabel.

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		2019 DKK	2018 DKK
	Bruttofortjeneste	4.021.525	3.692.228
1	Personaleomkostninger	-910.989	-500.400
	Resultat før af- og nedskrivninger	3.110.536	3.191.828
	Resultat før dagsværdireguleringer	3.110.536	3.191.828
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	700.000	1.000.000
	Resultat af primær drift	3.810.536	4.191.828
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.156.089	13.330.727
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	306.532	209.625
3	Andre finansielle indtægter	2.737.234	142.936
4	Andre finansielle omkostninger	-1.716.655	-2.119.876
	Resultat før skat	13.293.736	15.755.240
	Skat af årets resultat	-1.130.480	-551.658
	Årets resultat	12.163.256	15.203.582
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.322.054	13.386.440
	Overført resultat	3.841.202	1.817.142
	I alt	12.163.256	15.203.582

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	97.500.000	96.800.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	97.500.000	96.800.000
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	54.161.165	45.890.191
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.089.253	12.212.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	66.250.418	58.102.191
	Anlægsaktiver i alt	163.750.418	154.902.191
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.364.736	2.775.083
	Andre tilgodehavender	123.161	57.164
	Periodeafgrænsningsposter	68.206	41.006
	Tilgodehavender i alt	4.556.103	2.873.253
	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.446.156	16.359.661
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	13.446.156	16.359.661
7	Likvide beholdninger	6.131.751	750.941
	Omsætningsaktiver i alt	24.134.010	19.983.855
	Aktiver i alt	187.884.428	174.886.046

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	53.597.199	45.326.225
	Overført resultat	54.380.361	51.143.641
	Egenkapital i alt	108.227.560	96.719.866
8	Hensættelser til udskudt skat	9.052.000	8.776.000
	Hensatte forpligtelser i alt	9.052.000	8.776.000
9	Gæld til realkreditinstitutter	43.324.580	43.796.391
9	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.452.340
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.324.580	45.248.731
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	877.924	1.778.768
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.208.847	10.559.482
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.724.231	8.574.364
	Selskabsskat	592.603	269.755
	Anden gæld	3.876.683	2.959.080
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.280.288	24.141.449
	Gældsforpligtelser i alt	70.604.868	69.390.180
	Passiver i alt	187.884.428	174.886.046

10 Afledte finansielle instrumenter

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	250.000	31.939.651	49.313.731
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	12.902	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-12.768	12.768
Forslag til resultatdisponering	0	13.386.440	1.817.142
Saldo pr. 31.12.18	250.000	45.326.225	51.143.641
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	250.000	45.326.225	51.143.641
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-51.080	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-604.482
Forslag til resultatdisponering	0	8.322.054	3.841.202
Saldo pr. 31.12.19	250.000	53.597.199	54.380.361

	2019	2018
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	310.989	100.400
Pensioner	600.000	400.000
I alt	910.989	500.400

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.156.089	13.330.727
I alt	8.156.089	13.330.727

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	128.003	115.892
Øvrige finansielle indtægter	2.609.231	27.044
I alt	2.737.234	142.936

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	452.274	339.508
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.264.381	1.780.368
I alt	1.716.655	2.119.876

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	68.932.430
Kostpris pr. 31.12.19	68.932.430
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-8.250.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-8.250.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	36.117.570
Dagsværdireguleringer i året	700.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	36.817.570
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	97.500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et markedsbaseret 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. 01.01.19	563.966
Kostpris pr. 31.12.19	563.966
Opskrivninger pr. 01.01.19	45.326.225
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-51.080
Årets resultat fra kapitalandele	8.156.089
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	165.965
Opskrivninger pr. 31.12.19	53.597.199
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	54.161.165
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
LinberTo GmbH, Aalborg	58%
Havrevangen ApS, Aalborg	67%
Søvangen Holding ApS, Aalborg	50%

7. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 751, som er deponeret overfor pengeinstitut.

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

8. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.19	8.776.000	8.498.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	276.000	278.000
Udskudt skat pr. 31.12.19	9.052.000	8.776.000

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	877.924	38.772.781	44.202.504	44.849.247
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	2.178.252
I alt	877.924	38.772.781	44.202.504	47.027.499

10. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 10 mio. og en løbetid på 9 år til udløb den 28.03.29. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 775. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab før skat på t.DKK 775, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

11. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Kaution overfor Nykredit for datterselskabet Havrevangen ApS' lån, nom. 12,0 mio. DKK, restgæld 31.12.19 udgør 7,0 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 datterselskaberne Søvangen Holding ApS, Søvangen ApS og Søvangen II ApS.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 44,2 mio. DKK er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 89,0 mio. DKK.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er deponeret ejerpantebrev 3,0 mio. DKK
med pant i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi 97,5 mio. DKK.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit og Nykredit Bank, er deponeret værdipapirer
med bogført værdi 13,4 mio. DKK samt bankkonti 6,1 mio. DKK pr. 31.12.19.

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regn-
skabsklasse 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 kon-
cernregnskab.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i henhold til faktureringsprincippet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter pensioner.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.