



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KJÆR & KJÆRHOLM APS**  
**VESTERBROGADE 7 2., 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2019 - 30. APRIL 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2020

---

Klaus Kjær

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kjær & Kjærholm ApS Vesterbrogade 7 2. 6000 Kolding
	CVR-nr.: 21 33 97 33 Stiftet: 1. december 1998 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. maj 2019 - 30. april 2020
<b>Direktion</b>	Troels Kjærholm Klaus Kjær
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Sdr. Havnegade 1 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Kjær & Kjærholm 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. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13. juni 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Troels Kjærholm

\_\_\_\_\_  
Klaus Kjær

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Kjær & Kjærholm ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kjær & Kjærholm ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Kolding, den 13. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10148

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og finansiering.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er solgt 3 boligejendomme i 2019/20.

Der er investeret i kapitalandele hvis formål er udlejning af erhvervsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-102.690</b>	<b>187</b>
Andre driftsomkostninger.....		-46.893	176
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	441
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-149.583</b>	<b>804</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....		113.662	-83
Andre finansielle indtægter.....		15.842	8
Andre finansielle omkostninger.....		-311.945	-409
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-332.024</b>	<b>320</b>
Skat af årets resultat.....	1	1.000	-58
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-331.024</b>	<b>262</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		30.803	0
Overført resultat.....		-361.827	262
<b>I ALT</b> .....		<b>-331.024</b>	<b>262</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		0	7.503
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>7.503</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.611.105	2.402
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.611.105</b>	<b>2.402</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.611.105</b>	<b>9.905</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		925.000	0
Andre tilgodehavender.....		0	9
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.485	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	18
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>928.485</b>	<b>27</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		800.000	800
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>800.000</b>	<b>800</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>2.363.420</b>	<b>1.903</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.091.905</b>	<b>2.730</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.703.010</b>	<b>12.635</b>

## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Anpartskapital.....		200.000	200
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		30.803	0
Overført overskud.....		3.352.278	3.714
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>3.583.081</b>	<b>3.914</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	1
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	4.353
Andre gældsbreve.....		3.091.929	3.786
Deposita.....		0	139
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.091.929</b>	<b>8.278</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	0	141
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.000	28
Selskabsskat.....		0	178
Periodeafgrænsningsposter.....		0	95
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>28.000</b>	<b>442</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.119.929</b>	<b>8.720</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.703.010</b>	<b>12.635</b>
 Medarbejderforhold	 6		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	178	
Regulering af udskudt skat.....	-1.000	-120	
	<b>-1.000</b>	<b>58</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2019.....		6.794.112	
Afgang.....		-6.794.112	
<b>Kostpris 30. april 2020.....</b>		<b>0</b>	
Opskrivninger 1. maj 2019.....		709.887	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-709.887	
<b>Opskrivninger 30. april 2020.....</b>		<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020.....</b>		<b>0</b>	
Alle ejendomme er solgt.			
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. maj 2019.....		2.485.302	
Tilgang.....		95.000	
<b>Kostpris 30. april 2020.....</b>		<b>2.580.302</b>	
Op- og nedskrivninger 1. maj 2019.....		-46.758	
Årets opskrivninger .....		221.966	
<b>Opskrivninger 30. april 2020.....</b>		<b>175.208</b>	
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. maj 2019 .....		36.101	
Afskrivninger på goodwill.....		108.304	
<b>Af- og nedskrivninger på goodwill 30. april 2020.....</b>		<b>144.405</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020.....</b>		<b>2.611.105</b>	
 <b>Goodwill</b>			
Selskabet erhvervede kapitalandele i associerede virksomheder sidste regnskabsår. Goodwill af sidste års køb udgjorde 1.083 tkr.			
Værdi af goodwill udgør 942 tkr. pr. 30. april 2020			

## NOTER

		Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode			Overført overskud	I alt	Note
		Anpartskapital					
<b>Egenkapital</b>							<b>4</b>
Egenkapital 1. maj 2019.....	200.000	0	3.714.105	3.914.105			
Forslag til resultatdisponering.....		30.803	-361.827	-331.024			
<b>Egenkapital 30. april 2020.....</b>	<b>200.000</b>	<b>30.803</b>	<b>3.352.278</b>	<b>3.583.081</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>							<b>5</b>
	30/4 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo		
Gæld til realkreditinstitutter...	0	0	0	4.494.296	141.000		
Andre gældsbreve.....	3.091.929	0	3.091.929	3.785.288	0		
Deposita.....	0	0	0	138.750	0		
	<b>3.091.929</b>	<b>0</b>	<b>3.091.929</b>	<b>8.418.334</b>	<b>141.000</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>							<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018/19: 2)							
Der er ansat to direktører i selskabet. Direktørerne modtager ikke vederlag.							
<b>Særlige poster</b>							<b>7</b>
Selskabet har solgt 3 boligejendomme med et tab på 47 t.kr.							

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kjær & Kjærholm ApS for 2019/20 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for boligejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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 acontoskatter.

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

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.