

---

# ***A/S Kærsagergaard***

Højbyvej 4, 5260 Odense S

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/3 - 29/2)

---

CVR-nr. 24 54 33 15

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 22/6 2016

Jørgen P. Johansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. marts - 29. februar 6

Balance 29. februar 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2015 - 29. februar 2016 for A/S Kærsagergaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 29. februar 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. juni 2016

## Direktion

Jørgen P. Johansen

## Bestyrelse

Merete H. Johansen

Lars H. Johansen

Anne H. Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S Kærsagergaard

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Kærsagergaard for regnskabsåret 1. marts 2015 - 29. februar 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 29. februar 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2015 - 29. februar 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 22. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Hedam  
statsautoriseret revisor

Christoffer Pedersen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

A/S Kærsagergaard  
Højbyvej 4  
5260 Odense S

CVR-nr.: 24 54 33 15  
Regnskabsperiode: 1. marts - 29. februar  
Hjemstedskommune: Odense

## Bestyrelse

Merete H. Johansen  
Lars H. Johansen  
Anne H. Nielsen

## Direktion

Jørgen P. Johansen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
Postboks 370  
5100 Odense C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter investering i og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.487.037, heraf værdireguleringer på DKK 650.437, og selskabets balance pr. 29. februar 2016 udviser en egenkapital på DKK 6.537.473.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 3 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. marts - 29. februar

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.550.915</b>	<b>760</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	650.437	163
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.201.352</b>	<b>923</b>
Finansielle indtægter		19.943	24
Finansielle omkostninger		-363.277	-421
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.858.018</b>	<b>526</b>
Skat af årets resultat	2	-370.981	-98
<b>Årets resultat</b>		<b>1.487.037</b>	<b>428</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	120.000	100
Overført resultat	1.367.037	328
	<b>1.487.037</b>	<b>428</b>



## Balance 29. februar

### Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Investeringsejendomme		18.315.656	17.997
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>18.315.656</b>	<b>17.997</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.315.656</b>	<b>17.997</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.300	5
Selskabsskat		0	22
Periodeafgrænsningsposter		3.055	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.355</b>	<b>27</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>434.506</b>	<b>415</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>439.861</b>	<b>442</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.755.517</b>	<b>18.439</b>

## Balance 29. februar

### Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Selskabskapital		600.000	600
Overført resultat		5.817.473	4.450
Foreslået udbytte for regnskabsåret		120.000	100
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>6.537.473</b>	<b>5.150</b>
Hensættelse til udskudt skat		975.595	736
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>975.595</b>	<b>736</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.297.069	11.258
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>10.297.069</b>	<b>11.258</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	636.299	633
Selskabsskat		109.177	0
Anden gæld		199.904	662
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>945.380</b>	<b>1.295</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.242.449</b>	<b>12.553</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.755.517</b>	<b>18.439</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. marts	600.000	4.450.436	100.000	5.150.436
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	1.367.037	120.000	1.487.037
<b>Egenkapital 29. februar</b>	<b>600.000</b>	<b>5.817.473</b>	<b>120.000</b>	<b>6.537.473</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	TDKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	318.380	372
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>332.057</u>	<u>-209</u>
	<b><u>650.437</u></b>	<b><u>163</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	131.177	0
Årets udskudte skat	<u>239.804</u>	<u>98</u>
	<b><u>370.981</u></b>	<b><u>98</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. marts	15.365.266
Kostpris 29. februar	15.365.266
Værdireguleringer 1. marts	2.632.010
Årets værdireguleringer	318.380
Værdireguleringer 29. februar	2.950.390
<b>Regnskabsmæssig værdi 29. februar</b>	<b>18.315.656</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved vurdering af markedsværdien pr. 29. februar 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,87 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,4	6,9	7,4
Dagsværdi	19.356.976	18.315.656	16.790.126
Ændring i dagsværdi	1.041.320	0	-1.525.530

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u> DKK
A-aktier	540.000	540.000
B-aktier	60.000	60.000
		<u><b>600.000</b></u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.865.561	8.756
Mellem 1 og 5 år	2.431.508	2.502
Langfristet del	10.297.069	11.258
Inden for 1 år	636.299	633
	<u><b>10.933.368</b></u>	<u><b>11.891</b></u>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme	18.315.656	17.997.276
----------------------	------------	------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for A/S Kærsgaard for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger til ejendomme

Omkostninger til ejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

### Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 29. februar 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.



# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

## **Regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.