

---

# ***A/S Kærsagergaard***

Højbyvej 4, 5260 Odense S

## **Årsrapport for 2019/20**

(regnskabsår 1/3 - 29/2)

---

CVR-nr. 24 54 33 15

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/06 2020

Jørgen Peder Johansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. marts - 29. februar 6

Balance 29. februar 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2019 - 29. februar 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. juni 2020

## Direktion

Jørgen Peder Johansen

## Bestyrelse

Merete Holmslund Johansen

Lars Holmslund Johansen

Anne Holmslund Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Kærsagergaard

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Kærsagergaard for regnskabsåret 1. marts 2019 - 29. februar 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 29. februar 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2019 - 29. februar 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 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker 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.

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.

Odense, den 25. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Hedam

statsautoriseret revisor

mne27768

# 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 Holmslund Johansen  
Lars Holmslund Johansen  
Anne Holmslund Nielsen

## Direktion

Jørgen Peder Johansen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
5000 Odense C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering i og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 1.462.684, heraf værdireguleringer på DKK 796.228, og selskabets balance pr. 29. februar 2020 udviser en egenkapital på DKK 10.825.163.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til note 1.

## Resultatopgørelse 1. marts - 29. februar

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.502.657</b>	<b>1.574.210</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	796.228	-318.703
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.298.885</b>	<b>1.255.507</b>
Finansielle indtægter		18.970	14.613
Finansielle omkostninger		-440.192	-321.449
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.877.663</b>	<b>948.671</b>
Skat af årets resultat	3	-414.979	-210.961
<b>Årets resultat</b>		<b>1.462.684</b>	<b>737.710</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	120.000	120.000
Overført resultat	1.342.684	617.710
	<b>1.462.684</b>	<b>737.710</b>



## Balance 29. februar

### Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Investeringsejendomme		19.727.989	18.931.761
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>19.727.989</b>	<b>18.931.761</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.727.989</b>	<b>18.931.761</b>
Andre tilgodehavender		8.462	1.734
Periodeafgrænsningsposter		0	547
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.462</b>	<b>2.281</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>881.423</b>	<b>587.147</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>889.885</b>	<b>589.428</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.617.874</b>	<b>19.521.189</b>

# Balance 29. februar

## Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		10.105.163	8.762.479
Foreslået udbytte for regnskabsåret		120.000	120.000
<b>Egenkapital</b>		<b>10.825.163</b>	<b>9.482.479</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.680.387	1.405.218
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.680.387</b>	<b>1.405.218</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.296.293	7.709.771
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.296.293</b>	<b>7.709.771</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	590.641	589.305
Selskabsskat		63.810	136.118
Anden gæld		161.580	198.298
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>816.031</b>	<b>923.721</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.112.324</b>	<b>8.633.492</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.617.874</b>	<b>19.521.189</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. marts	600.000	8.762.479	120.000	9.482.479
Betalt ordinært udbytte	0	0	-120.000	-120.000
Årets resultat	0	1.342.684	120.000	1.462.684
<b>Egenkapital 29. februar</b>	<b>600.000</b>	<b>10.105.163</b>	<b>120.000</b>	<b>10.825.163</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (29. februar 2020), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Ledelsen forventer dog at effekten vil være begrænset for driften og udlejning af ejendommene.

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	796.228	-318.703
	<u><b>796.228</b></u>	<u><b>-318.703</b></u>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	139.810	184.118
Årets udskudte skat	275.169	26.843
	<u><b>414.979</b></u>	<u><b>210.961</b></u>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. marts	15.365.266
Kostpris 29. februar	<u>15.365.266</u>
Værdireguleringer 1. marts	3.566.495
Årets værdireguleringer	<u>796.228</u>
Værdireguleringer 29. februar	<u>4.362.723</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 29. februar</b>	<u><b>19.727.989</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 29. februar 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Selskabets væsentligste ejendom omfatter erhvervsjendom beliggende i Ullerslev, som er værdiansat med udgangspunkt i et afkastkrav på 7,5%. Øvrige ejendomme er beliggende i Højby og omfatter boligejendomme, som er værdiansat på baggrund af et afkastkrav på 5,25%. I forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der i normalindtjeningen taget højde for markeds- og lejeforhold.

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,62 %.

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	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	6,12	6,62	7,12
Dagsværdi	21.494.801	19.727.989	18.209.251
Ændring i dagsværdi	1.766.812	0	-1.518.738

## 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:

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.933.728	5.352.544
Mellem 1 og 5 år	2.362.565	2.357.227
Langfristet del	7.296.293	7.709.771
Inden for 1 år	590.641	589.305
	<b>7.886.934</b>	<b>8.299.076</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme	19.727.989	18.931.761

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Kærsagergaard for 2019/20 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 2019/20 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

### 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.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, omkostninger til ejendomme og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Investeringsjendomme

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.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 29. februar 2020 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



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

forudsætninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.