

---

# *A/S KÆRSAGERGAARD*

Højbyvej 2, 5260 Odense S

Årsrapport for  
1. marts 2022 - 28. februar 2023

---

CVR-nr. 24 54 33 15

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 3/7 2023

Jørgen Peder Johansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. marts - 28. februar	6
Balance 28. februar	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023 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. 28. februar 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. juli 2023

## Direktion

Jørgen Peder Johansen  
Direktør

## Bestyrelse

Merete Holmslund Johansen

Lars Holmslund Johansen

Anne Holmslund Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i A/S KÆRSAGERGAARD

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S KÆRSAGERGAARD for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023, 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. 28. februar 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Odense M, den 3. juli 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Hedam  
statsautoriseret revisor  
mne27768

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	A/S KÆRSAGERGAARD Højbyvej 2 5260 Odense S  CVR-nr: 24 54 33 15 Regnskabsperiode: 1. marts 2022 - 28. februar 2023 Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Merete Holmslund Johansen Lars Holmslund Johansen Anne Holmslund Nielsen
<b>Direktion</b>	Jørgen Peder Johansen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering i og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 1.191.215, heraf værdireguleringer på DKK 57.903, og selskabets balance pr. 28. februar 2023 udviser en egenkapital på DKK 14.407.576.

## 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.

## Resultatopgørelse 1. marts 2022 - 28. februar 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>1.725.737</b>	<b>1.747.283</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	57.903	489.965
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>1.783.640</b>	<b>2.237.248</b>
Finansielle indtægter		20.400	20.000
Finansielle omkostninger		-275.664	-298.639
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.528.376</b>	<b>1.958.609</b>
Skat af årets resultat	3	-337.161	-433.032
<b>Årets resultat</b>		<b>1.191.215</b>	<b>1.525.577</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	240.000
Overført resultat	1.191.215	1.285.577
	<b>1.191.215</b>	<b>1.525.577</b>



## Balance 28. februar 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme		29.940.831	29.773.278
Materielle anlægsaktiver	4	<u>29.940.831</u>	<u>29.773.278</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>29.940.831</u></b>	<b><u>29.773.278</u></b>
Andre tilgodehavender		1.069.348	1.034.276
Tilgodehavender		<u>1.069.348</u>	<u>1.034.276</u>
Likvide beholdninger		<u>959.811</u>	<u>516.342</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.029.159</u>	<u>1.550.618</u>
<b>Aktiver</b>		<b><u>31.969.990</u></b>	<b><u>31.323.896</u></b>

## Balance 28. februar 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		13.807.576	12.616.362
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	240.000
<b>Egenkapital</b>		<b>14.407.576</b>	<b>13.456.362</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.236.232	2.114.363
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.236.232</b>	<b>2.114.363</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.444.132	14.921.728
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>14.444.132</b>	<b>14.921.728</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	474.518	467.057
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	5.451
Selskabsskat		123.484	135.074
Anden gæld		284.048	223.861
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>882.050</b>	<b>831.443</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.326.182</b>	<b>15.753.171</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.969.990</b>	<b>31.323.896</b>
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. marts	600.000	12.616.361	240.000	13.456.361
Betalt ordinært udbytte	0	0	-240.000	-240.000
Årets resultat	0	1.191.215	0	1.191.215
<b>Egenkapital 28. februar</b>	<b>600.000</b>	<b>13.807.576</b>	<b>0</b>	<b>14.407.576</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>1. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>57.903</u>	<u>489.965</u>
	<b>57.903</b>	<b>489.965</b>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	215.292	217.074
Årets udskudte skat	<u>121.869</u>	<u>215.958</u>
	<b>337.161</b>	<b>433.032</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. marts	24.377.141
Tilgang i årets løb	109.650
Kostpris 28. februar	24.486.791
Værdireguleringer 1. marts	5.396.137
Årets værdireguleringer	57.903
Værdireguleringer 28. februar	5.454.040
<b>Regnskabsmæssig værdi 28. februar</b>	<b>29.940.831</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 28. februar 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Selskabets væsentligste ejendom omfatter erhvervsjendom beliggende i Ullerslev, som er værdiansat med udgangspunkt i et afkastkrav på 7,50%. Herudover er der 3 ejendomme beliggende i Højby hvoraf 2 af dem omfatter boligejendomme, som er værdiansat på baggrund af et gennemsnitligt afkastkrav på 4,50% samt en landejendom som er værdiansat på baggrund af et gennemsnitligt afkastkrav på 3,60%.

I forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der i normalindtjeningen taget højde for markeds- og lejeforhold.

Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,60%.

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

Ændringer i	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50% DKK
Afkastprocent	5,1	5,60	6,1
Dagsværdi	32.940.201	29.831.182	27.231.506
Ændring i dagsværdi	3.109.019	0	-2.599.676

# Noter til årsregnskabet

## 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	12.056.816	12.955.340
Mellem 1 og 5 år	<u>2.387.316</u>	<u>1.966.388</u>
Langfristet del	14.444.132	14.921.728
Inden for 1 år	<u>474.518</u>	<u>467.057</u>
	<b><u>14.918.650</u></b>	<b><u>15.388.785</u></b>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme	29.940.831	29.773.278
----------------------	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S KÆRSAGERGAARD for 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### 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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Investerings ejendomme

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

# Noter til årsregnskabet

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. 28. februar 2023 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.

## **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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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



# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser 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, 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 renteomkostning 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 nominel værdi.