

# Kjærgaarden Ejendomme ApS

Kærgårdsvej 13, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 29 18 72 82

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. september 2016.

---

Svend Kjærgaard Jensen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Kjærgaarden Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 13. september 2016

### **Direktion**

Svend Kjærgaard Jensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Kjærgaarden Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Kjærgaarden Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Holstebro, den 13. september 2016

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær  
statsautoriseret revisor

Søren Knudsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet** Kjærgaarden Ejendomme ApS  
Kærgårdsvej 13  
3650 Ølstykke

CVR-nr.: 29 18 72 82  
Stiftet: 25. november 2005  
Hjemsted: Egedal  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
12. regnskabsår

**Direktion** Svend Kjærgaard Jensen, direktør

**Revision** KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

**Modervirksomhed** Kjærgaarden Holding af 2002 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af faste ejendomme. Herudover er der i regnskabsåret erhvervet en grund til udlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 1.030 t.kr. mod 894 t.kr. sidste år.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 39.712 t.kr. mod 35.533 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 4.179 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 6.740 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 17,0 % af de samlede aktiver på 39.712 t.kr., hvilket er et fald på 0,8 procentpoint i forhold til sidste år.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer i det kommende år et mindre resultat samt en stigende egenkapital.

Selskabets likviditetsmæssige situation forventes tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Kjærgaarden Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles endvidere i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet gæld henholdsvis langfristet gæld. Negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt realiserede og urealiserede gevinster og tab vedrørende afledte finansielle instrumenter, der ikke kan klassificeres som sikringsaftale. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Udlejningsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivning til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivning til dagsværdi samt med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 - 50 år
-----------	------------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kjærgaarden Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Lejeindtægter	3.550.568	3.474.385
Andre eksterne omkostninger	-55.945	-56.455
Ejendomsomkostninger	-392.551	-362.336
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.102.072</b>	<b>3.055.594</b>
Afskrivninger	-547.949	-547.949
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.554.123</b>	<b>2.507.645</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	469	255
Andre finansielle indtægter	12.085	2.561
1 Finansielle omkostninger	-1.252.644	-1.364.233
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.314.033</b>	<b>1.146.228</b>
Skat af årets resultat	-283.960	-252.170
<b>Årets resultat</b>	<b>1.030.073</b>	<b>894.058</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.030.073	894.058
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.030.073</b>	<b>894.058</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Udlejningsejendomme og grunde	35.651.813	34.781.996
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.651.813</u>	<u>34.781.996</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.651.813</u></b>	<b><u>34.781.996</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	0	11.758
	Tilgodehavende selskabsskat	255.286	80.348
	Andre tilgodehavender	453.065	0
	Tilgodehavender i alt	<u>708.351</u>	<u>92.106</u>
	Værdipapirer	305.528	293.443
	Værdipapirer i alt	<u>305.528</u>	<u>293.443</u>
	Likvide beholdninger	3.046.575	365.613
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.060.454</u></b>	<b><u>751.162</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>39.712.267</u></b>	<b><u>35.533.158</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Reserve for opskrivninger	1.742.728	1.742.728
5	Overført resultat	4.872.478	4.471.477
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.740.206</u></b>	<b><u>6.339.205</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.112.065	1.830.598
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.112.065</u></b>	<b><u>1.830.598</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitut	23.706.442	21.407.037
6	Gæld til pengeinstitut	1.143.157	2.669.143
6	Deposita	0	263.856
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.849.599</u>	<u>24.340.036</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	2.253.481	1.961.389
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.615.262	306.311
	Anden gæld	141.654	755.619
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.010.397</u>	<u>3.023.319</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>30.859.996</u></b>	<b><u>27.363.355</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>39.712.267</u></b>	<b><u>35.533.158</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>9</b>	<b>Finansielle risici</b>		



## Noter

	30/6 2016	30/6 2015		
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger 1. juli	1.742.728	1.742.728		
	<b>1.742.728</b>	<b>1.742.728</b>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juli	4.471.477	3.736.384		
Årets overførte resultat	1.030.073	894.058		
Urealiseret regulering efter skat af renteswap	-629.072	-158.965		
	<b>4.872.478</b>	<b>4.471.477</b>		
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2016</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2015</b>
Gæld til realkreditinstitut	726.161	18.298.039	24.432.603	21.841.106
Gæld til pengeinstitut	1.527.320	0	2.670.477	4.196.463
Deposita	0	0	0	263.856
	<b>2.253.481</b>	<b>18.298.039</b>	<b>27.103.080</b>	<b>26.301.425</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, 23.198 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme og grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 34.234 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 19.425 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i udlejningsejendommene og grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 34.234 t.kr. Ejerpantebrevene er ligeledes stillet til sikkerhed overfor bankgæld i Kjærgaarden Auto A/S, hvor der pr. 30. juni 2016 er en bankgæld på 29 t.kr.

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Kjærgaarden Auto A/S' bankgæld. Kautionen kan maksimalt gøres gældende for 7.780 t.kr. Gælden udgør pr. 30. juni 2016 29 t.kr. Herudover dækker selvskyldnerkautionen bankgarantier for 280 t.kr. stillet af Kjærgaarden Auto A/S overfor 3. mand.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kjærgaarden Holding af 2002 ApS, CVR-nr. 10 10 94 69 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 9. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 18.210 t.kr. og en fast rente på 3,79 %. Renteswappen udløber den 30. juni 2024.

På balancedagen har kontrakten en negativ værdi på 4.534 t.kr., der er indregnet i balancen under langfristet gæld. Reguleringen af kontraktens værdi efter skat er indregnet direkte på egenkapitalen under overført resultat.