

**Kirkegaard Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 30916069**  
**Ho Bugt Vej 48**  
**6852 Billum**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.02.2017

**Dirigent**

---

Navn: Henning Kirkegaard

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	7
Balance pr. 30.09.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kirkegaard Ejendomme ApS  
Ho Bugt Vej 48  
6852 Billum

CVR-nr.: 30916069

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Henning Kirkegaard, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Kirkegaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billum, den 12.01.2017

## Direktion

Henning Kirkegaard  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kirkegaard Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kirkegaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 12.01.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

Kim Ladegaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten består i erhvervelse af fast ejendom til udlejning og til videresalg.

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

Årets resultat blev et overskud på 157 t.kr. Selskabets egenkapital er positiv med 1.711 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>648.915</b>	<b>(37.998)</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(213.428)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>435.487</b>	<b>(37.998)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(278.569)</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>156.918</u></b>	<b><u>(37.998)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>156.918</u>	<u>(37.998)</u>
		<b><u>156.918</u></b>	<b><u>(37.998)</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		20.092.262	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>3.583.001</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>20.092.262</b></u>	<u><b>3.583.001</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>20.092.262</b></u>	 <u><b>3.583.001</b></u>
 Andre tilgodehavender		 <u>13.593</u>	 <u>357.458</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>13.593</b></u>	<u><b>357.458</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>690</b></u>	 <u><b>111.695</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>14.283</b></u>	 <u><b>469.153</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>20.106.545</b></u></u>	 <u><u><b>4.052.154</b></u></u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.586.034</u>	<u>1.429.116</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.711.034</u></b>	<b><u>1.554.116</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.381.255	0
Bankgæld		<u>3.319.930</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>10.701.185</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	773.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.405	1.744.914
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.840.921	748.124
Anden gæld		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.694.326</u></b>	<b><u>2.498.038</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.395.511</u></b>	<b><u>2.498.038</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>20.106.545</u></b>	<b><u>4.052.154</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.429.116	1.554.116
Årets resultat	0	156.918	156.918
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.586.034</b>	<b>1.711.034</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	75.000	0
Renteomkostninger i øvrigt	<u>203.569</u>	<u>0</u>
	<b><u>278.569</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Grunde og bygninger</b> kr.	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b> kr.
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	0	7.207.742
Overførsler	23.930.431	(23.930.431)
Tilgange	<u>0</u>	<u>16.722.689</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>23.930.431</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.624.741)
Overførsler	(3.624.741)	3.624.741
Årets afskrivninger	<u>(213.428)</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(3.838.169)</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>20.092.262</u></b>	<b><u>0</u></b>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15</u> kr.	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16</u> kr.	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16</u> kr.	<u>Restgæld efter 5 år 2015/16</u> kr.
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	408.000	7.381.255	5.925.000
Bankgæld	<u>0</u>	<u>365.000</u>	<u>3.319.930</u>	<u>1.782.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>773.000</u></b>	<b><u>10.701.185</u></b>	<b><u>7.707.000</u></b>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kirkegaard Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter, kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.000 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.092 t.kr.