

---

# *Kirkegaard Ejendomme ApS*

Ho Bugt Vej 48, 6852 Billum

Årsrapport for  
1. oktober 2020 - 30. september 2021

---

CVR-nr. 30 91 60 69

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 1/2 2022

Henning Kirkegaard  
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. oktober 2020 - 30. september 2021	6
Balance 30. september 2021	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Kirkegaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billum, den 1. februar 2022

**Direktion**

Henning Kirkegaard  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kirkegaard Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kirkegaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 1. februar 2022

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

Henning Tønder Olesen  
statsautoriseret revisor  
mne27864

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Kirkegaard Ejendomme ApS

Ho Bugt Vej 48  
6852 Billum

CVR-nr: 30 91 60 69

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Stiftet: 1. oktober 2007

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemstedskommune: Varde

## Direktion

Henning Kirkegaard

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28, 2.  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 111.437, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 3.250.509.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>969.356</b>	<b>1.221.434</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-449.957	-449.957
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>519.399</b>	<b>771.477</b>
Finansielle omkostninger	1	-423.963	-471.890
<b>Resultat før skat</b>		<b>95.436</b>	<b>299.587</b>
Skat af årets resultat	2	16.001	0
<b>Årets resultat</b>		<b>111.437</b>	<b>299.587</b>

## Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	111.437	299.587
	<b>111.437</b>	<b>299.587</b>



## Balance 30. september 2021

### Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Grunde og bygninger		18.577.530	19.027.487
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>18.577.530</b>	<b>19.027.487</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.577.530</b>	<b>19.027.487</b>
Likvide beholdninger		12.763	28.679
Omsætningsaktiver		12.763	28.679
<b>Aktiver</b>		<b>18.590.293</b>	<b>19.056.166</b>

## Balance 30. september 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.125.509	3.014.072
<b>Egenkapital</b>		<b>3.250.509</b>	<b>3.139.072</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.355.426	6.873.300
Kreditinstitutter		0	1.784.744
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.355.426</b>	<b>8.658.044</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	520.000	515.000
Kreditinstitutter	4	0	400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.534	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.830.896	5.792.619
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		125.942	200.352
Anden gæld		493.986	351.079
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.984.358</b>	<b>7.259.050</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.339.784</b>	<b>15.917.094</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.590.293</b>	<b>19.056.166</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	3.014.072	3.139.072
Årets resultat	0	111.437	111.437
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>3.125.509</b>	<b>3.250.509</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	135.044	123.246
Andre finansielle omkostninger	288.919	348.644
	<u>423.963</u>	<u>471.890</u>

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-16.001	0
	<u>-16.001</u>	<u>0</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. oktober	24.623.440
Kostpris 30. september	<u>24.623.440</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	5.595.953
Årets afskrivninger	449.957
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>6.045.910</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u>18.577.530</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. 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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.255.426	4.855.000
Mellem 1 og 5 år	<u>2.100.000</u>	<u>2.018.300</u>
Langfristet del	6.355.426	6.873.300
Inden for 1 år	<u>520.000</u>	<u>515.000</u>
	<b><u>6.875.426</u></b>	<b><u>7.388.300</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>1.784.744</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>1.784.744</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>400.000</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>400.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.184.744</u></b>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 18.577.530 19.027.487

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af 18.577.530 19.027.487

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor moder- og søsterselskabers mellemværende med Nykredit Bank. De tilknyttede selskaber havde pr. 30. september 2021 et nettoindestående.

# Noter til årsregnskabet

## Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kirkegaard Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirkegaard Ejendomme ApS for 2020/21 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 2020/21 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

### Lejeindtægter

Nettoomsætning indregnes, når fordele og risici vedrørende det solgte er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	30 år
------------------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Øvrige bygninger	25 %
------------------	------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### 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.

### 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.