

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

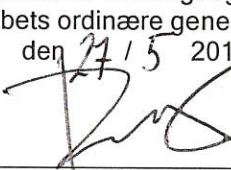
Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Villy Kirkegaard A/S

Oddervej 63 st. tv.
8270 Højbjerg

ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27/5 2016



Dirigent

CVR-nr. 38 34 46 17

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Villy Kirkegaard A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 27/5 2016

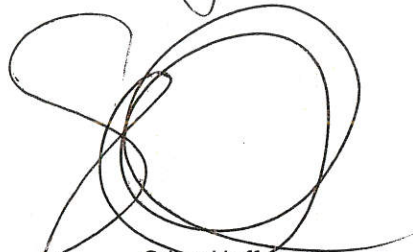
Direktion


Lena Kirkegaard


Judith Kirkegaard

Bestyrelsen


Safah Kirkegaard


Stine Hoffmann


Frederik Kirkegaard Kjær


Kristoffer Kjær


Judith Kirkegaard


Lena Kirkegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Villy Kirkegaard A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Villy Kirkegaard A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015, 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 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 vores revision 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 vurderingen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Rønde, den  2016

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31262089

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Villy Kirkegaard A/S Oddervej 63 st. tv. 8270 Højbjerg
	Telefax: 86 27 16 05 E-mail: villykirkegaardas@mail.tele.dk
	CVR-nr: 38 34 46 17 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Sarah Kirkegaard Stine Hoffmann Frederik Kirkegaard Kjær Kristoffer Kjær Judith Kirkegaard Lena Kirkegaard
Direktion	Lena Kirkegaard Judith Kirkegaard
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønne
Ejerforhold	Villy Kirkegaard Holding A/S, CVR-nr. 28 85 86 98, Højbjerg, 100%

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Villy Kirkegaard A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Årets værdiregulering af investeringsejendomme på baggrund af en afkastbaseret beregning og årets urealiserede kursreguleringer på de tilknyttede gældsforpligtelser er indregnet under "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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 aktivernes forventede brugstider svarende til 5 år.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Bruttofortjeneste".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	6.125.693	6.651.412
1 Personaleomkostninger	-812.887	-701.677
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-51.978	-75.737
DRIFTSRESULTAT	5.260.828	5.873.998
Andre finansielle indtægter	13.924	69.494
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.074	61.662
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-19.693	0
Andre finansielle omkostninger	-790.171	-652.152
RESULTAT FØR SKAT	4.473.962	5.353.002
Skat af årets resultat	-1.007.761	-1.331.278
ÅRETS RESULTAT	3.466.201	4.021.724
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	1.966.201	2.521.724
DISPONERET I ALT	3.466.201	4.021.724

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015	2014
2 Grunde og bygninger	89.640.000	88.379.999
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	152.803	182.938
2 Andre investeringsaktiver	0	4.500.000
Materielle anlægsaktiver	89.792.803	93.062.937
ANLÆGSAKTIVER	89.792.803	93.062.937
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	425.258
Andre tilgodehavender	3.081	7.989
Tilgodehavender	3.081	433.247
Andre værdipapirer og kapitalandele	117.246	120.168
Værdipapirer og kapitalandele	117.246	120.168
Likvide beholdninger	3.444.341	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.564.668	553.415
AKTIVER	93.357.471	93.616.352

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	45.089.607	43.123.406
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
3 EGENKAPITAL	47.089.607	45.123.406
Hensættelse til udskudt skat	12.294.597	12.020.596
HENSATTE FORPLIGTELSER	12.294.597	12.020.596
Gæld til realkreditinstitutter	29.640.545	30.501.921
Deposita	1.550.810	1.508.607
4 Langfristede gældsforpligtelser	31.191.355	32.010.528
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	850.000	730.000
Kreditinstitutter	0	3.150.486
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.904	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.617	151.739
Gæld til tilknyttede virksomheder	860.663	0
Selskabsskat	733.776	385.965
Anden gæld	182.452	34.132
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9.500	9.500
Kortfristede gældsforpligtelser	2.781.912	4.461.822
GÆLDSFORPLIGTELSER	33.973.267	36.472.350
PASSIVER	93.357.471	93.616.352
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015	2014	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	794.149	682.700	
Andre omkostninger til social sikring	18.738	18.977	
	<u>812.887</u>	<u>701.677</u>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
2 Materielle anlægsaktiver		Andre investeringssaktiver	
Kostpris 1. januar 2015	21.033.034	562.396	4.500.000
Årets tilgang	62.388	21.844	0
Afgang	0	0	-4.500.000
	<u>21.095.422</u>	<u>584.240</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015			
Opskrivninger 1. januar 2015	67.346.966	0	0
Opskrivninger	1.197.612	0	0
	<u>68.544.578</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	0	-379.459	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-51.978	0
	<u>0</u>	<u>-431.437</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>89.640.000</u>	<u>152.803</u>	<u>0</u>

Noter

	1/1 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	31/12 2015
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	500.000	0	0	500.000
Overført resultat	43.123.406	0	1.966.201	45.089.607
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	-1.500.000	1.500.000	1.500.000
	<u>45.123.406</u>	<u>-1.500.000</u>	<u>3.466.201</u>	<u>47.089.607</u>

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	30.834.837	30.158.435	850.000	24.811.000
Deposita	1.508.607	1.550.810	0	0
	<u>32.343.444</u>	<u>31.709.245</u>	<u>850.000</u>	<u>24.811.000</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev på nom. kr. 2.000.000 i matr. nr. 1489 A, Århus Bygrunde, matr. nr. 117QX, Århus Markjorder samt matr. nr. 7CY, Holme Skåde.

Til sikkerhed for realkreditgæld t.kr. 30.491 er der givet pant i investeringsejendommene. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør tkr. 89.640.