

# BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

Revisorhuset  
Bagsværdvej 82  
2800 Kgs. Lyngby  
www.badstedrevision.dk  
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18  
Cvr. nr. 10 83 85 76  
S10 - Kundenr. 9600

## Kjærgaard Ejendomme ApS

(CVR nr. 40121412)

Dreyersvej 5  
2960 Rungsted Kyst


## Årsrapport 25. december 2018 - 31. december 2019

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Rungsted, den 2. maj 2020

Dirigent: Louis Kjærgaard



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse for året 25. december 2018 - 31. december 2019	11
Balance pr. 31. december 2019	12-13
Noter til årsregnskabet	14-15

## **LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING**

### **SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:**

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 25. december 2018 - 31. december 2019 og balance pr. 31. december 2019 med tilhørende noter, udviser et overskud på kr. 1.527.163 og balancen en egenkapital på kr. 2.277.163.

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## LEDELSENS ARSBERETNING - fortsat

### LEDELSESPÅTEGNING:

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018/19 for Kjærgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold den beskriver.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted, den 27. april 2020

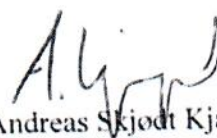
### I DIREKTIONEN:



Kristian Schou Kjærgaard



Louis Kjærgaard

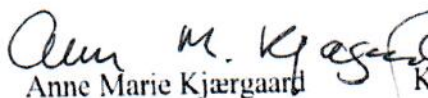


Andreas Skjødt Kjærgaard

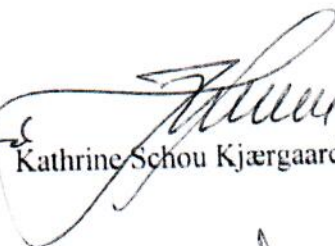
### I BESTYRELSEN:




Louis Kjærgaard



Anne Marie Kjærgaard



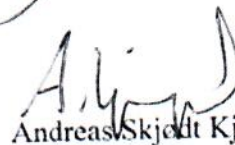
Kathrine Schou Kjærgaard



Julie Elise Lüchow



Kristian Schou Kjærgaard



Andreas Skjødt Kjærgaard



# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## *Til kapitalejerne i Kjærgaard Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kjærgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 25. december 2018 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 til 5. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. december 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Kongens Lyngby, den 27. april 2020

**BADSTED • REVISION ApS**

*RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER*

*cvr. nr. 10 83 85 76*



Palle Corell Badsted  
statsautoriseret revisor  
mne.nr 19673

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Kjærgaard Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B. Alle beløb er i danske kroner.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

### **Generelle forhold**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 31. december 2019 (balancedagen).

### **Bruttotab**

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttotab i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelser, handelsvarer mv. er juridisk leveret og hvis indtægter kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### **Omkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering.

### **Kapitalandele**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab. I dattervirksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. Koncerngoodwill afskrives over den forventede levetid. Koncernbadwill indtægtsføres i resultatopgørelsen i erhvervsåret.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE**

### **GENERELLE FORHOLD:**

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.

### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:**

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:**

Kapitalandel i datterselskab måles til indre værdi. Datterselskabets driftsresultat indregnes i moderselskabets resultatopgørelse, og datterselskabet indregnes i balancen til den regnskabsmæssige indre værdi.

### **TILGODEHAVENDER:**

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

### **UDBYTTE:**

Udbytte, som forventes udbetalt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### SKYLDIG SKAT 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skattekrav under sambeskatningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (nettorealiseringsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

### GÆLDSFORPLIGTELSE:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE**

### **OMREGNING AF FREMMED VALUTA:**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### **KONCERNREGNSKAB:**

Efter årsregnskabslovens § 110 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET**  
**25. DECEMBER 2018 - 31. DECEMBER 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> DKK
<b>BRUTTOTAB</b>	1	<b>-40.316</b>
Resultat efter skat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	2.032.326
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		-525.479
Finansielle indtægter		40.605
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-10.521
Finansielle omkostninger		-111.934
<b>RESULTAT FØR SKAT:</b>		<b><u>1.384.681</u></b>
Skat af årets resultat	2	<u>142.482</u>
<b>ÅRETS RESULTAT:</b>		<b><u><u>1.527.163</u></u></b>
<b>DER DISPONERES SÅLEDES:</b>		
Udbytte for regnskabsåret		100.000
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.032.326
Overførsel til næste år		-605.163
		<b><u><u>1.527.163</u></u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK
<b>AKTIVER:</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	8.732.326
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>8.732.326</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT:</b>		<u>8.732.326</u>
Andre tilgodehavender		10.963
Skatteaktiv		142.482
<b>Tilgodehavender</b>		<u>153.445</u>
Børsnoterede værdipapirer		514.961
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>514.961</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>122.431</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:</b>		<u>790.837</u>
<b>AKTIVER I ALT:</b>		<u>9.523.163</u>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK
<b>PASSIVER:</b>		
Anpartskapital		50.000
Reserver		2.032.326
Overført overskud		94.837
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000
<b>EGENKAPITAL:</b>	4	<u><u>2.277.163</u></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.236.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>7.246.000</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT:</b>		<u><u>7.246.000</u></u>
<b>PASSIVER I ALT:</b>		<u><u>9.523.163</u></u>
Eventualforpligtelser mv.	5	

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

**2018/19**

DKK

### 1 Bruttotab

Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttotab i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

### 2 Skat af årets resultat

#### Skat af ordinært resultat

Ændring i udskudt skat

-142.482

-142.482

### 3 Finansielle anlægsaktiver - kapitalandele i tilknyttede virksomheder

#### Rønnegårdsparken ApS, Rungsted Kyst

Selskabskapital

200.000

Ejerandel

100%

#### Kostpris

Årets tilgang ved køb

6.700.000

Saldo pr. 31. december 2019

6.700.000

#### Op- og nedskrivninger

Andel af resultat efter skat

2.062.982

Afskrivning koncerngoodwill

-30.656

Saldo pr. 31. december 2019

2.032.326

Andel af egenkapital

8.732.326

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2018/19</u>
	DKK
<b>4 Egenkapital</b>	
Anpartskapital	
Saldo pr. 25. december 2018	50.000
	<u>50.000</u>
<b>Overkurs ved emission</b>	
Saldo pr. 25. december 2018	700.000
Overført til overført resultat	-700.000
	<u>0</u>
<b>Reserver</b>	
<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	
Årets regulering (indre værdis metode)	2.032.326
	<u>2.032.326</u>
<b>Andre reserver</b>	
<b>Reserver i alt</b>	<u>2.032.326</u>
<b>Overført overskud</b>	
Overført fra overkurs ved emission	700.000
Overført af årets resultat	-605.163
	<u>94.837</u>
<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	
Årets foreslåede udbytte	100.000
	<u>100.000</u>
	<u><u>2.277.163</u></u>
<b>5 Eventualforpligtelser mv.</b>	

Selskabet er sambeskattet med koncernens danske selskaber, og hæfter i denne forbindelse solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.