

# **EJENDOMSSELSKABET S. D. KJÆRSGAARD**

## **ApS**

Nibevej 335  
9200 Aalborg SV

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/11/2016**

---

**Ole Kjærsgaard**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET S. D. KJÆRSGAARD ApS Nibevej 335 9200 Aalborg SV
	CVR-nr: 43492616 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S Skelagervej 15 9200 Aalborg SV DK Danmark
<b>Revisor</b>	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1 9000 Aalborg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014142335

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet S. D. Kjærsgaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frejlev, den 28/11/2016

## Direktion

Erik Kjærsgaard

Ole Vinther Kjærsgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET S. D. KJÆRSGAARD ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET S. D. KJÆRSGAARD 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 handlinger 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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.

Aalborg, 28/11/2016

Hans B. Vistisen  
statsaut. revisor  
ERNST & YOUNG Godkendt  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 30700228

Thomas Kallehauge  
statsaut. revisor  
ERNST & YOUNG Godkendt  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 30700228

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 704 mod t.kr. 723 for regnskabsåret 2014/15, hvilket anses for værende tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør t.kr. 12.121 pr. 30. juni 2016.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

## Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet som en resultatopgørelse i beretningsform, artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 valgt i resultatopgørelsen at tage udgangspunkt i bruttofortjenesten. Bruttofortjenesten udgøres af sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af investeringsejendomme og indregnes efter faktureringsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Finansielle indtægter



Finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra godtgørelse under aconto skatteordningen mv.

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra tillæg under aconto skatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## **Balance**

Balancen er opstillet som en balance i kontoform.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model eller en kombination heraf. Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt forrentningskrav. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **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 dagsværdi.

## **Andre finansielle forpligtelser**

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

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.317.603</b>	<b>1.615.897</b>
Andre finansielle indtægter .....		49	5.885
Øvrige finansielle omkostninger .....		-415.382	-680.895
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>902.270</b>	<b>940.887</b>
Skat af årets resultat .....	1	-198.024	-217.699
<b>Årets resultat .....</b>		<b>704.246</b>	<b>723.188</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	1.000.000
Overført resultat .....		704.246	-276.812
<b>I alt .....</b>		<b>704.246</b>	<b>723.188</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		33.750.000	33.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>33.750.000</b>	<b>33.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>33.750.000</b>	<b>33.800.000</b>
Likvide beholdninger .....		142.840	697.787
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>142.840</b>	<b>697.787</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>33.892.840</b>	<b>34.497.787</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		225.000	225.000
Overført resultat .....		11.896.090	11.191.844
Forslag til udbytte .....		0	1.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>12.121.090</b>	<b>12.416.844</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		7.018.490	7.034.350
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>7.018.490</b>	<b>7.034.350</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		13.695.665	14.018.869
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>13.695.665</b>	<b>14.018.869</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		643.889	630.191
Skyldig selskabsskat .....		148.884	148.011
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		264.822	249.522
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.057.595</b>	<b>1.027.724</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.753.260</b>	<b>15.046.593</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>33.892.840</b>	<b>34.497.787</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	213.884	208.750
Regulering af udskudt skat	-15.860	8.949
	<u>198.024</u>	<u>217.699</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	18.378.974
Afgang til kostpris	-50.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>18.328.974</u></b>
Værdireguleringer til dagsværdi primo	22.033.236
<b>Værdireguleringer til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>22.033.236</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-6.612.210
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-6.612.210</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>33.750.000</u></b>

Investeringsejendomme er værdisat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Investeringsejendomme er målt således, at der på baggrund af ejendommenes forventede resultat før finansielle poster, opnås et afkast på ca. 5%.

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Egenkapital primo	225.000	11.191.844	1.000.000	12.416.844
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	704.246	0	704.246
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>225.000</u></b>	<b><u>11.896.090</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>12.121.090</u></b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Kursværdi ultimo kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	14.149.258	643.889	14.339.554	10.786.784
	<b>14.149.258</b>	<b>643.889</b>	<b>14.339.554</b>	<b>10.786.784</b>

#### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 14.149, er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 33.750.