



OCEAN PRAWNS
GRUPPEN

KJÆR GÅRDEN NEXØ APS

Liseruten 1
3730 Nexø
CVR nr. 19 00 36 39

Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den

30 / 5 - 2016

Dirigent

Niels-Ole Hald



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12



Selskabsoplysninger

Selskabet:

Kjær Gården Nexø ApS
Liseruten 1
3730 Nexø

Telefon: 56 49 41 73
Telefax: 56 49 46 95

CVR nr.: 19 00 36 39
Stiftet: 1. december 1995
Hjemsted: Bornholms Regionskommune

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse:

Niels-Ole Hald
Kristian Barslund Jensen
Kjeld Poulsen

Direktion:

Kjeld Poulsen

Revisionsfirma:

Nexø Revision A/S
Liseruten 1
3730 Nexø



Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Kjær Gården Nexø ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 27. maj 2016

Bestyrelse

Niels-Ole Hald

Kristian Barshund Jensen

Kjeld Poulsen



Den uafhængige revisors erklæringer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Kjær Gården Nexø ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kjær Gården Nexø ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



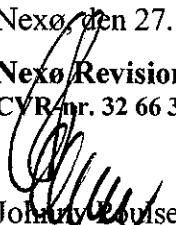
Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Nexø, den 27. maj 2016

Nexø Revision A/S
CVR-nr. 32 66 39 23


Johnny Poulsen
registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer



Ledelsesberetning

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje, udvikle og udleje ejendomme på Bornholm til bolig- og erhvervsformål.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kjær Gården Nexø ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Lejeindtægten indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingaftaler m.v.



Anvendt regnskabspraksis

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost, benævnt bruttoresultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renter, udbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab.

Skat af årets resultat

Årets skat består af skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets grunde og bygninger indregnes til dagsværdien. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmateriel afskrives lineært over 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser der på balancetidspunktet er fastsat for de kommende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af væsentlige afholdte låneomkostninger og kurstab. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser der vedrører investeringsejendomme, til dagsværdi, svarende til kursværdien for gældsposterne.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.



Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note		<u>2014</u>
		tkr.
	Bruttoresultat	1.224.604 1.463
1	Personaleomkostninger	-521.713 -498
	Afskrivninger	-14.332 -14
	Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-2.121.915 -1.235
	Dagsværdiregulering gæld investeringsejendomme	-22.608 -1
	Resultat før finansielle poster	-1.455.964 -285
	Finansielle omkostninger	-300.201 -334
	Ordinært resultat før skat	-1.756.165 -619
	Skat af årets resultat	202.000 176
	Årets resultat	-1.554.165 -442



Balance pr. 31. december 2015

Note		<u>2014</u>
		tkr.
	Aktiver	
2	Investeringsejendomme.....	24.075.000 25.325
	Andre anlæg, driftsmidler og inventar	3.585 18
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	24.078.585 25.343
	Forudbetalinger	0 17
	Finansielle anlægsaktiver i alt.....	0 17
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	24.078.585 25.360
	Husleje.....	18.768 111
	Andre tilgodehavender	93.008 159
	Tilgodehavender i alt	111.776 270
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	111.776 270
	AKTIVER I ALT	24.190.361 25.630



Balance pr. 31. december 2015

Note		<u>2014</u>
		tkr.
	Passiver	
	Selskabskapital	1.500.000 1.500
	Overført resultat	2.771.926 4.326
3	EGENKAPITAL I ALT	4.271.926 5.826
	Hensættelser til udskudt skat.....	648.000 850
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	648.000 850
4	Gæld til realkreditinstitutter	12.194.710 12.804
5	Kreditinstitutter i øvrigt.....	2.475.000 2.640
	Deposita.....	397.576 414
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	15.067.286 15.858
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	792.689 789
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	2.085.611 1.903
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	958.142 0
	Selskabsskat	0 14
	Anden gæld	366.707 369
	Periodeafgrænsningsposter	0 21
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	4.203.149 3.096
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	19.270.435 18.954
	PASSIVER I ALT	24.190.361 25.630
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



Noter til årsrapporten

Note		<u>2014</u>
		tkr.
1	Personaleomkostninger	
	Gager og lønninger.....	479.783 457
	Pensioner	36.856 36
	Andre omkostninger til social sikring	5.075 5
	Personaleomkostninger i alt	521.713 498



Noter til årsrapporten

Note		<u>2014</u>
		tkr.
2	Investeringsjendomme	
	Anskaffelsessum primo	26.240.768 26.183
	Årets tilgang	871.915 57
	Anskaffelsessum ultimo	<u>27.112.683</u> <u>26.240</u>
	Opskrivninger primo	2.417.995 2.743
	Årets opskrivninger	0 325
	Årets tilbageførte opskrivninger.....	<u>-978.696</u> <u>-650</u>
	Opskrivninger ultimo	<u>1.439.299</u> <u>2.418</u>
	Nedskrivninger primo	-3.333.763 -2.427
	Korrektion af tidligere nedskrivninger	350.000 50
	Årets nedskrivninger	<u>-1.493.219</u> <u>-957</u>
	Nedskrivninger ultimo.....	<u>-4.476.982</u> <u>-3.334</u>
	I alt.....	<u>24.075.000</u> <u>25.325</u>

Der er ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i afkastet for den enkelte ejendom. Der er anvendt afkastkrav i intervallet 6%-8%, vurderet ud fra den enkelte ejendoms beliggenhed, omsættelighed, genudlejningsmuligheder m.v.

Det skal bemærkes at enkelte ejendomme er værdiansat til en forventet kontantværdi p.g.a. særlige statusforhold, og heraf særlige afsætningsmuligheder.

Det gennemsnitlige afkastkrav for ejendomme der værdiansættes efter afkastmodel er opgjort til ca. 7% (6% i 2014).

En stigning i afkastkravet på 0,5% vil påvirke værdien af selskabets ejendomme negativt med ca. 1,1 mio. kr. Et reduceret afkastkrav på 0,50% vil øge værdien med ca. 1,4 mio. kr.



Noter til årsrapporten

Note		<u>2014</u>
		tkr.
3	Egenkapital	
	Selskabskapital	
	Anpartskapital	1.500.000
	Selskabskapital i alt	1.500.000
	Overført resultat	
	Overført overskud eller tab primo	4.326.090
	Årets resultat	-1.554.165
	Overført resultat i alt	2.771.926
	Egenkapital i alt	4.271.926
	Selskabskapitalen består af 1.500 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder	
4	Gæld til realkreditinstitutter	
	Afdrag der forfalder mere end 5 år efter statustidspunktet	9.785.733
	Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statustidspunktet	2.408.977
	Langfristet del	12.194.710
	Afdrag der forfalder indenfor 1 år efter statustidspunktet	589.549
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.784.259
5	Kreditinstitutter i øvrigt	
	Afdrag der forfalder mere end 5 år efter statustidspunktet	1.815.000
	Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statustidspunktet	660.000
	Langfristet del	2.475.000
	Afdrag der forfalder indenfor 1 år efter statustidspunktet	165.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter i alt	2.640.000
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Grunde og bygninger, bogført værdi	24.075.000
	Er pantsat som følger:	
	Realkredit, pantebrevsrestgæld	12.740.090
	Ejerpantebreve	650.000