



OCEAN PRAWNS  
GRUPPEN

## Kjær Gården Nexø ApS

Liseruten 1  
3730 Nexø  
CVR-nr. 19 00 36 39

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 13/5-19

---

Per Kofod  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance 31. december 2018	11
Noter til årsrapporten	13



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kjær Gården Nexø 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. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 13. maj 2019

**Direktion**



Kjeld Poulsen

**Bestyrelse**



Per Kotof  
formand



Kristian Barslund Jensen



Kjeld Poulsen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Kjær Gården Nexø ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kjær Gården Nexø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort 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:



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 13. maj 2019

BHA Statsautoriseret Revision A/S  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 18 96 79 01

Palle Harting Johansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32856



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kjær Gården Nexø ApS  
Liseruten 1  
3730 Nexø

Telefon: 20 78 96 75

Telefax: 56 49 46 95

E-mail: kjeld.poulsen@privat.dk

CVR-nr.: 19 00 36 39

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Bornholm

### Bestyrelse

Per Kofod, formand  
Kristian Barslund Jensen  
Kjeld Poulsen

### Direktion

Kjeld Poulsen

### Revision

BHA Statsautoriseret Revision A/S  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
Tuborgvej 32  
2900 Hellerup



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 488.735, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.437.444.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kjær Gården Nexø ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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 selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gældsmetode 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.

### Gældsforpligtelser

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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.430.783</b>	<b>1.414.329</b>
Personaleomkostninger	1	-503.420	-499.025
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>927.363</b>	<b>915.304</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-63.071	-2.550.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>864.292</b>	<b>-1.634.696</b>
Finansielle indtægter		0	59.063
Finansielle omkostninger		-231.967	-328.963
<b>Resultat før skat</b>		<b>632.325</b>	<b>-1.904.596</b>
Skat af årets resultat		-143.590	35.160
<b>Årets resultat</b>		<b>488.735</b>	<b>-1.869.436</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		488.735	-1.869.436
		<b>488.735</b>	<b>-1.869.436</b>



Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	21.500.000	21.390.560
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.500.000</b>	<b>21.390.560</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>21.500.000</b>	<b>21.390.560</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.787
Andre tilgodehavender		139.146	91.990
<b>Tilgodehavender</b>		<b>139.146</b>	<b>96.777</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>139.146</b>	<b>96.777</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>21.639.146</b>	<b>21.487.337</b>



Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		1.937.444	1.448.709
<b>Egenkapital</b>		<b>3.437.444</b>	<b>2.948.709</b>
Hensættelse til udskudt skat		614.000	544.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>614.000</b>	<b>544.000</b>
Banker		9.932.680	10.097.680
Gæld til realkreditinstitutter		4.461.182	4.110.495
Deposita		425.745	417.079
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>14.819.607</b>	<b>14.625.254</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	432.400	394.000
Banker		710.859	1.554.748
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.017.295	999.564
Selskabsskat		59.160	48.840
Anden gæld		425.555	251.046
Periodeafgrænsningsposter		122.826	121.176
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.768.095</b>	<b>3.369.374</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.587.702</b>	<b>17.994.628</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>21.639.146</b>	<b>21.487.337</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	450.702	446.946
Pensioner	38.681	38.079
Andre omkostninger til social sikring	14.037	14.000
	<u><b>503.420</b></u>	<u><b>499.025</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

**2 Aktiver der måles til dagsværdi**

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	26.900.259
Tilgang i årets løb	172.511
Kostpris 31. december 2018	<u>27.072.770</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	-5.509.699
Årets værdireguleringer	-63.071
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-5.572.770</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>21.500.000</b></u>

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

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

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i afkastet for den enkelte ejendom. De anvendte afkastkrav afspejler den enkelte ejendoms beliggenhed, omsættelighed, genudlejningsmuligheder m.v.

Enkelte ejendomme er indregnet til en forventet kontantværdi p.g.a. særlige statusforhold, og heraf særlige afsætningsmuligheder.



## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,75 % - 9,00 %. Det kan opgøres til 7,58 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,08	7,58	8,08
Dagsværdi	22.750.000	21.500.000	20.400.000
Ændring i dagsværdi	1.250.000	0	-1.100.000

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2018	31. december 2018	næste år	efter 5 år
Banker	10.262.680	10.097.680	165.000	1.320.000
Gæld til realkreditinstitutter	4.339.495	4.728.582	267.400	3.641.819
Deposita	417.079	425.745	0	425.745
	<b>15.019.254</b>	<b>15.252.007</b>	<b>432.400</b>	<b>5.387.564</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.730.382, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør kr. 9.600.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 7.393.000 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør kr. 11.550.000.