



Kjær Gården Nexø ApS

Strandgade 10
3730 Nexø
CVR-nr. 19 00 36 39

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Per Kofod
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance 31. december 2023	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 15. juni 2024

Direktion

Kjeld Poulsen

Bestyrelse

Per Kofod
formand

Kristian Barslund Jensen

Kjeld Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Kjær Gården Nexø ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kjær Gården Nexø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 15. juni 2024

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Jacob Vejdiksen
Statsautoriseret revisor
mne50627

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kjær Gården Nexø ApS Strandgade 10 3730 Nexø
	Telefon: 56440400
	Hjemmeside: www.ocean-prawns.com
	CVR-nr.: 19 00 36 39
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Bornholm
Bestyrelse	Per Kofod, formand Kristian Barslund Jensen Kjeld Poulsen
Direktion	Kjeld Poulsen
Revisor	Rønne Revision I/S Statsautoriseret revisionsvirksomhed St. Torvegade 12 3700 Rønne

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 2023 udviser et underskud på DKK 74.720, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 7.499.005.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, salg af viceværttydelser o.l.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, reklame, administration, lokaler mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, amortisering af finansielle forpligtelser 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		1.848.259	1.535.814
Personaleomkostninger	1	-111.715	-111.481
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.736.544	1.424.333
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-852.173	-455.000
Resultat før finansielle poster		884.371	969.333
Finansielle indtægter		8.388	44
Finansielle omkostninger		-986.836	-355.197
Resultat før skat		-94.077	614.180
Skat af årets resultat		19.357	-136.238
Årets resultat		-74.720	477.942
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-74.720	477.942
		-74.720	477.942

Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		33.570.000	29.375.000
Materielle anlægsaktiver	2	33.570.000	29.375.000
Anlægsaktiver i alt		33.570.000	29.375.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.500	0
Andre tilgodehavender		109.190	77.313
Tilgodehavender		114.690	77.313
Likvide beholdninger		292.288	13.976
Omsætningsaktiver i alt		406.978	91.289
Aktiver i alt		33.976.978	29.466.289

Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		5.999.005	6.073.725
Egenkapital		7.499.005	7.573.725
Hensættelse til udskudt skat		1.037.235	1.135.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.037.235	1.135.000
Banker		1.107.680	1.272.680
Gæld til realkreditinstitutter		3.678.346	3.964.922
Deposita		689.623	586.524
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.475.649	5.824.126
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	8.455.027	8.475.588
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	10.872.293	0
Selskabsskat		62.408	135.238
Anden gæld		295.680	6.088.384
Periodeafgrænsningsposter		279.681	234.228
Kortfristede gældsforpligtelser		19.965.089	14.933.438
Gældsforpligtelser i alt		25.440.738	20.757.564
Passiver i alt		33.976.978	29.466.289
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	108.000	108.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.715</u>	<u>3.481</u>
	<u>111.715</u>	<u>111.481</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme består af:

- Ejendomme til beboelse og ferieudlejning, beliggende i Nexø – 2.446 m2 til udlejning - værdi t.kr. 20.240.
- Erhvervsjendomme beliggende i Nexø – 2.482 m2 til udlejning - værdi t.kr. 13.330.

Lejen pr. m2 pr. år for udlejning til beboelse og ferieudlejning ligger mellem kr. 347 - 1062. Lejen pr. m2 pr. år for udlejning til erhverv ligger mellem kr. 450 - 825.

Erhvervslejemål og beboelseslejemål er udlejet på lejekontrakter. Enkelte lejekontrakter for erhvervsjendomme er uopsigelige frem til 2030. Kontrakterne kan opsiges med 3 - 12 mdr. varsel.

Ingen lejekontrakter for beboelse er uopsigelige, kontrakterne kan opsiges med 3 - 6 mdr. varsel.

Ferieudlejning sker gennem bureau, hvor lejeaftalen kan opsiges senest den 31/5 med ophør den 31/12.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Tomgangslejen er sat til kr. 0. Lejeindtægterne er fastsat ud fra de indgåede lejekontrakter og er på niveau med årets realiserede lejeindtægter. Vedligehold er sat til kr. 30 - 50 pr. m2 ud fra en individuel vurdering af de enkelte ejendomme. Administration er sat til 2-4% af lejeindtægten. Øvrige omkostninger er budgetteret ud fra årets realiserede omkostninger.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer. Afkastkravet er for erhvervsudlejning fastsat til 7,4% (7,4 % i 2022) og for beboelse og ferieudlejning til 6,1% (6,0% i 2022) hvilket ledelsen skønner er i overensstemmelse med markedet. Afkastkrav er fastsat af ekstern vurderingsmand.

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

Årets positive dagsværdireguleringer, som alle er indregnet i resultatopgørelsen, udgør t.kr. 126. Årets negative dagsværdireguleringer, som alle er indregnet i resultatopgørelsen, udgør t.kr. 978.

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

Såfremt afkastkravet øges med 0,5%-point vil værdien af investeringsejendommen reduceres med t.kr. 2.054 til t.kr. 31.516. Reduceres afkastkravet med 0,5%-point vil værdien af investeringsejendommen øges med t.kr. 2.384 til t.kr. 41.926.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	9.437.680	9.272.680	8.165.000	495.000
Gæld til realkreditinstitutter	4.275.510	3.968.373	290.027	2.305.795
Deposita	586.524	689.623	0	689.623
	14.299.714	13.930.676	8.455.027	3.490.418

4 Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabet har kortfristet gæld til Ocean Prawns A/S på kr. 10.872.293. Ocean Prawns A/S har tilkendegivet, at beløbet ikke vil blive krævet indfriet, før likviditeten i Kjær Gården Nexø ApS tillader det.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.535.823 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør kr. 15.910.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 7.383.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør kr. 23.306.000.

Kjeld Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kjeld Poulsen
Direktør
ID: 10d996ff-b57e-4f9a-a5fd-d1a7dec17e52
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 20:14:37
Underskrevet med MitID



Kjeld Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kjeld Poulsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 10d996ff-b57e-4f9a-a5fd-d1a7dec17e52
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 20:40:27
Underskrevet med MitID



Kristian Barslund Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Barslund Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: b56b6b3c-451a-462a-ab8b-4995287695df
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 14:37:50
Underskrevet med MitID



Per kofod

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Kofod
Bestyrelsesformand
ID: c4515654-db5b-459b-8a70-f4168713a069
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 09:33:57
Underskrevet med MitID



Jacob Vejdiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jacob Vejdiksen
Revisor
ID: a09981d5-e812-447b-b2b7-9100c1772aa3
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 14:42:34
Underskrevet med MitID



Per kofod

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Kofod
Dirigent
ID: c4515654-db5b-459b-8a70-f4168713a069
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 14:46:34
Underskrevet med MitID

