

Kjærgaarden Ejendomme ApS

Kærgårdsvej 13, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 29 18 72 82

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2024.

Svend Karsten Kjærgaard Jensen
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Kjærgaarden Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 26. september 2024

Direktion

Svend Karsten Kjærgaard Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Kjærgaarden Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kjærgaarden Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Holstebro, den 26. september 2024

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kjærgaarden Ejendomme ApS Kærgårdsvej 13 3650 Ølstykke
	CVR-nr.: 29 18 72 82
	Stiftet: 25. november 2005
	Hjemsted: Egedal
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 20. regnskabsår
Direktion	Svend Karsten Kjærgaard Jensen, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Kjærgaarden Holding af 2002 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2023/24 udgjort et overskud på 1.326 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.152 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 36.032 t.kr. mod 35.303 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 729 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst en stigning i tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 19.206 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 53,3 % af de samlede aktiver på 36.032 t.kr., hvilket er en stigning på 2,6 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Lejeindtægter	3.033.929	2.945.940
Andre driftsindtægter	0	45.359
Andre eksterne omkostninger	-88.200	-153.780
Ejendomsomkostninger	-464.035	-378.849
Bruttoresultat	2.481.694	2.458.670
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-547.948	-547.950
Resultat før finansielle poster	1.933.746	1.910.720
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	413.825	276.495
Andre finansielle indtægter	72.120	36.185
Finansielle omkostninger	-719.655	-746.982
Resultat før skat	1.700.036	1.476.418
Skat af årets resultat	-374.161	-324.893
Årets resultat	1.325.875	1.151.525
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.325.875	1.151.525
Disponeret i alt	1.325.875	1.151.525

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme og grunde	28.188.889	28.736.837
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.188.889</u>	<u>28.736.837</u>
3	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	6.484.261	5.167.817
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.484.261</u>	<u>5.167.817</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.673.150</u>	<u>33.904.654</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	731.227	706.836
	Periodeafgrænsningsposter	32.323	0
	Tilgodehavender i alt	<u>763.550</u>	<u>706.836</u>
	Likvide beholdninger	<u>595.542</u>	<u>691.329</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.359.092</u>	<u>1.398.165</u>
	Aktiver i alt	<u>36.032.242</u>	<u>35.302.819</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	938.106	938.106
Overført resultat	18.142.775	16.822.211
Egenkapital i alt	19.205.881	17.885.317
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.715.981	2.636.160
Hensatte forpligtelser i alt	2.715.981	2.636.160
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	12.622.782	13.333.699
Deposita	72.000	72.000
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.694.782	13.405.699
4 Kortfristet del af langfristet gæld	735.000	767.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.100	39.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.233	0
Selskabsskat	292.842	387.882
Anden gæld	347.423	180.861
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.415.598	1.375.643
Gældsforpligtelser i alt	14.110.380	14.781.342
Passiver i alt	36.032.242	35.302.819

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	938.106	15.164.358	16.227.464
Overført via resultatdisponering	0	0	1.151.525	1.151.525
Urealiseret regulering efter skat af renteswap	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>506.328</u>	<u>506.328</u>
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	938.106	16.822.211	17.885.317
Overført via resultatdisponering	0	0	1.325.875	1.325.875
Urealiseret regulering efter skat af renteswap	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-5.311</u>	<u>-5.311</u>
	<u>125.000</u>	<u>938.106</u>	<u>18.142.775</u>	<u>19.205.881</u>

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
2. Udlejningsejendomme og grunde		
Kostpris 1. juli	35.727.441	35.727.441
Kostpris 30. juni	<u>35.727.441</u>	<u>35.727.441</u>
Opskrivninger 1. juli	1.202.700	1.202.700
Opskrivninger 30. juni	<u>1.202.700</u>	<u>1.202.700</u>
Afskrivninger 1. juli	-8.193.304	-7.645.354
Årets afskrivninger	-547.948	-547.950
Afskrivninger 30. juni	<u>-8.741.252</u>	<u>-8.193.304</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>28.188.889</u>	<u>28.736.837</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	26.986.189	27.534.137
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	22.550.000	22.550.000
3. Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. juli	5.167.817	5.509.009
Tilgang i årets løb	1.704.326	93.000
Afgang i årets løb	-387.882	-434.192
Kostpris 30. juni	<u>6.484.261</u>	<u>5.167.817</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>6.484.261</u>	<u>5.167.817</u>
Der specificeres således:		
Kjærgaarden Holding af 2002 ApS	6.484.261	5.167.817
	<u>6.484.261</u>	<u>5.167.817</u>

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	13.357.782	735.000	12.622.782	9.900.000
Deposita	72.000	0	72.000	0
	13.429.782	735.000	12.694.782	9.900.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.788 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 28.189 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 15.425 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 28.189 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kjærgaarden Holding af 2002 ApS, CVR-nr. 10 10 94 69, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 1.175 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kjærgaarden Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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 kurstab vedrørende finansielle aktiver, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

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 og for betalte acontoskatter. Skatteforpligtelser og -tilgodehavender præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kjærgaarden Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.