

Kjærgaard Ejendomsinvest A/S

Provst Bendixvej 7
7770 Vestervig

CVR-nr. 30 28 04 74

Årsrapporten for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/11 2017

Lisbeth Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kjærgaard Ejendomsinvest A/S Provst Bendixvej 7 7770 Vestervig
	Telefon: 24679224
	CVR-nr.: 30 28 04 74
	Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
	Hjemsted: Thisted
Bestyrelse	Lars Dam Kjærgaard, formand Jan Hedemann Kjærgaard Mogens Kjærgaard Hilda Kjærgaard
Direktion	Lisbeth Christensen, direktør
Pengeinstitut	Jutlander Bank A/S Hobrovej 448 9200 Aalborg SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i boligudlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 583.552, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.527.907.

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 Kjærgaard Ejendomsinvest A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes liniært i takt med, at serviceydelserne leveres.

Driftsomkostninger

Omkostninger der er anvendt for at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		924.164	890.858
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		924.164	890.858
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		924.164	890.858
Værdireguleringer af investeringsaktiver		120.326	20.249
Resultat før finansielle poster		1.044.490	911.107
Finansielle indtægter		0	110
Finansielle omkostninger		-321.300	-343.848
Resultat før skat		723.190	567.369
Skat af årets resultat		-139.638	-256.852
Årets resultat		583.552	310.517
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		583.552	310.517
		583.552	310.517

Balance 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		16.070.000	15.855.000
Materielle anlægsaktiver		16.070.000	15.855.000
Anlægsaktiver i alt		16.070.000	15.855.000
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		18.127	27.826
Udskudt skatteaktiv		20.416	42.684
Tilgodehavender		38.543	70.510
Omsætningsaktiver i alt		38.543	70.510
Aktiver i alt		16.108.543	15.925.510

Balance 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		625.000	625.000
Overført resultat		1.902.907	1.319.355
Egenkapital	1	2.527.907	1.944.355
Gæld til realkreditinstitutter		11.103.412	11.610.782
Langfristede gældsforpligtelser	2	11.103.412	11.610.782
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	402.000	125.535
Kreditinstitutter		1.684.509	1.910.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.481	49.143
Selskabsskat		112.370	0
Anden gæld		39	2
Periodeafgrænsningsposter		26.300	15.900
Deposita		222.525	269.625
Kortfristede gældsforpligtelser		2.477.224	2.370.373
Gældsforpligtelser i alt		13.580.636	13.981.155
Passiver i alt		16.108.543	15.925.510
Eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

Noter

1 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2016	625.000	1.319.355	1.944.355
Årets resultat	0	583.552	583.552
Egenkapital 30. juni 2017	625.000	1.902.907	2.527.907

Selskabskapitalen består af 625 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016 kr.	Gæld 30. juni 2017 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.736.317	11.505.412	402.000	9.006.000
	11.736.317	11.505.412	402.000	9.006.000

3 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 11.505.412, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.6.2017 udgør kr. 16.070.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 4.720.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for mellemværende med Jutlander Bank A/S er deponeret følgende: Ejerpantebrev kr. 825.000 der giver sikkerhed i Engen 1, 7770 Vestervig.