

Kjærgaard Ejendomsinvest A/S

Provst Bendixvej 7
7770 Vestervig

CVR-nr. 30 28 04 74

Årsrapporten for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/11 2019

Lisbeth Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Kjærgaard Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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.

Vestervig, den 1. november 2019

Direktion

Lisbeth Christensen
direktør

Bestyrelse

Lars Dam Kjærgaard
formand

Jan Hedemann Kjærgaard

Mogens Kjærgaard

Hilda Kjærgaard

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kjærgaard Ejendomsinvest A/S Provst Bendixvej 7 7770 Vestervig
	Telefon: 24679224
	CVR-nr.: 30 28 04 74
	Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
	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 2018/19 udviser et underskud på kr. 454.322, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.063.660.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kjærgaard Ejendomsinvest A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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, der omfatter servicepakker og forlængede garantier vedrørende solgte produkter og entrepriser, indregnes lineært, 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, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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 poster 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		841.635	826.911
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		841.635	826.911
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		841.635	826.911
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.089.717	-483.411
Resultat før finansielle poster		-248.082	343.500
Finansielle indtægter		0	3.286
Finansielle omkostninger		-326.366	-359.160
Resultat før skat		-574.448	-12.374
Skat af årets resultat		120.126	2.447
Årets resultat		-454.322	-9.927
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-454.322	-9.927
		-454.322	-9.927

Balance 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1	15.050.000	16.140.001
Materielle anlægsaktiver		15.050.000	16.140.001
Anlægsaktiver i alt		15.050.000	16.140.001
Omsætningsaktiver			
Udskudt skatteaktiv		259.501	22.863
Periodeafgrænsningsposter		18.757	23.305
Tilgodehavender		278.258	46.168
Omsætningsaktiver i alt		278.258	46.168
Aktiver i alt		15.328.258	16.186.169

Balance 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		625.000	625.000
Overført resultat		1.438.660	1.892.981
Egenkapital	2	2.063.660	2.517.981
Gæld til realkreditinstitutter		10.463.622	10.533.604
Langfristede gældsforpligtelser	3	10.463.622	10.533.604
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	620.000	559.000
Kreditinstitutter		1.811.732	2.206.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.787	16.107
Selskabsskat		107.512	112.370
Anden gæld		395	11
Periodeafgrænsningsposter		15.600	20.150
Deposita		205.950	220.100
Kortfristede gældsforpligtelser		2.800.976	3.134.584
Gældsforpligtelser i alt		13.264.598	13.668.188
Passiver i alt		15.328.258	16.186.169
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli 2018	<u>16.933.228</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>16.933.228</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018	-793.228
Årets værdireguleringer	<u>-1.090.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>-1.883.228</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>15.050.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ledelsen har anvendt et afkastningskrav på 6,50-10,50 % på ejendommene, omkostninger er fastsat ud fra et normalt driftsår.

Noter

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resul- tat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2018	625.000	1.892.982	2.517.982
Årets resultat	0	-454.322	-454.322
Egenkapital 30. juni 2019	625.000	1.438.660	2.063.660

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

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

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018 kr.	Gæld 30. juni 2019 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.092.604	11.083.622	620.000	8.382.000
	11.092.604	11.083.622	620.000	8.382.000

4 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.084, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 15.050.