

Kjærgaard Ejendomsinvest A/S

Provst Bendixvej 7
7770 Vestervig

CVR-nr. 30 28 04 74

Årsrapporten for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/11 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 2018

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 2017 - 30. juni 2018 |
| | 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 2017/18 udviser et underskud på kr. 9.927, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.517.981.

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 Kjærsgaard Ejendomsinvest A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|--|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 826.911 | 924.164 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 826.911 | 924.164 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | -483.411 | 120.326 |
| Resultat før finansielle poster | | 343.500 | 1.044.490 |
| Finansielle indtægter | | 3.286 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -359.160 | -321.300 |
| Resultat før skat | | -12.374 | 723.190 |
| Skat af årets resultat | | 2.447 | -139.638 |
| Årets resultat | | -9.927 | 583.552 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -9.927 | 583.552 |
| | | -9.927 | 583.552 |

Balance 30. juni 2018

| | Note | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 1 | 16.140.001 | 16.070.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 16.140.001 | 16.070.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 16.140.001 | 16.070.000 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 18.127 |
| Udskudt skatteaktiv | | 22.863 | 20.416 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 23.305 | 0 |
| Tilgodehavender | | 46.168 | 38.543 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 46.168 | 38.543 |
| Aktiver i alt | | 16.186.169 | 16.108.543 |

Balance 30. juni 2018

| | Note | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | | 625.000 | 625.000 |
| Overført resultat | | 1.892.981 | 1.902.907 |
| Egenkapital | 2 | 2.517.981 | 2.527.907 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.533.604 | 11.103.412 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 10.533.604 | 11.103.412 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 559.000 | 402.000 |
| Kreditinstitutter | | 2.206.846 | 1.684.509 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 16.107 | 29.481 |
| Selskabsskat | | 112.370 | 112.370 |
| Anden gæld | | 11 | 39 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 20.150 | 26.300 |
| Deposita | | 220.100 | 222.525 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.134.584 | 2.477.224 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 13.668.188 | 13.580.636 |
| Passiver i alt | | 16.186.169 | 16.108.543 |
| Eventualposter mv. | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme kr. |
|--|-----------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2017 | 16.376.367 |
| Tilgang i årets løb | <u>556.861</u> |
| Kostpris 30. juni 2018 | <u>16.933.228</u> |
| Værdireguleringer 1. juli 2017 | -306.367 |
| Årets værdireguleringer | <u>-486.860</u> |
| Værdireguleringer 30. juni 2018 | <u>-793.227</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018 | <u>16.140.001</u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ledelsen har anvendt et afkastningskrav på 6,25-8,25 % på ejendommene, omkostninger er fastsat ud fra et normalt driftsår.

2 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2017 | 625.000 | 1.902.908 | 2.527.908 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-9.927</u> | <u>-9.927</u> |
| Egenkapital 30. juni 2018 | <u>625.000</u> | <u>1.892.981</u> | <u>2.517.981</u> |

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.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2017 kr. | Gæld 30. juni 2018 kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>11.505.412</u> | <u>11.092.604</u> | <u>559.000</u> | <u>8.709.187</u> |
| | <u>11.505.412</u> | <u>11.092.604</u> | <u>559.000</u> | <u>8.709.187</u> |

4 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.092, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 16.140.