

Kjærgaard Ejendomsinvest A/S

Postboks 4

7760 Hurup Thy

CVR-nr. 30280474

Årsrapport for 2015/16

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. september 2016

Lisbeth Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	3
Virksomhedsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

Kjærgaard Ejendomsinvest A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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. pr. 30. juni samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestervig, den 9. august 2016

Direktion

Lisbeth Christensen
Direktør

Bestyrelse

Lars Dam Kjærgaard
Formand

Mogens Kjærgaard

Jan Kjærgaard

Hilda Kjærgaard

Kjærgaard Ejendomsinvest A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kjærgaard Ejendomsinvest A/S Postboks 4 7760 Hurup Thy
Telefon	24 67 92 24
CVR-nr.	30280474
Stiftelsesdato	31. januar 2007
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Lars Dam Kjærgaard, Formand Mogens Kjærgaard Jan Kjærgaard Hilda Kjærgaard
Direktion	Lisbeth Christensen, Direktør
Revisor	Revision Limfjord Rolighedsvej 7 7760 Hurup Thy
Pengeinstitut	Jutlander Bank A/S Hobrovej 448 9200 Aalborg SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i boligudlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på kr. 310.518, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en balancesum på kr. 15.925.510, og en egenkapital på kr. 1.944.356

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kjærgaard Ejendomsinvest A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til distribution af solgte varer i året, herunder omkostninger til salgspersonale, transport, salgsfremmende omkostninger og lignende omkostninger samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Kjærgaard Ejendomsinvest A/S

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		890.859	703.444
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		180.103	-50.000
Dagsværdireguleringer af gæld		-159.854	-121.895
Resultat af primær drift		911.108	531.549
Finansielle indtægter	1	110	8
Finansielle omkostninger		-343.848	-333.255
Resultat før skat		567.370	198.302
Skat af årets resultat		-256.852	-25.626
Årets resultat		310.518	172.676
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		310.518	172.676
		310.518	172.676

Kjærgaard Ejendomsinvest A/S

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		15.855.000	15.660.000
Materielle anlægsaktiver		15.855.000	15.660.000
Anlægsaktiver		15.855.000	15.660.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	20.000
Andre tilgodehavender		27.826	25.500
Udskudte skatteaktiver		42.684	289.536
Tilgodehavender		70.510	335.036
Omsætningsaktiver		70.510	335.036
Aktiver		15.925.510	15.995.036

Kjærgaard Ejendomsinvest A/S

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	625.000	625.000
Overført resultat	3	1.319.356	1.008.838
Egenkapital		1.944.356	1.633.838
Gæld til realkreditinstitutter		11.610.782	11.597.754
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.610.782	11.597.754
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		125.535	151.000
Gæld til banker		1.910.168	2.305.015
Anden gæld		318.769	263.929
Periodeafgrænsningsposter		15.900	43.500
Kortfristede gældsforpligtelser		2.370.372	2.763.444
Gældsforpligtelser		13.981.154	14.361.198
Passiver		15.925.510	15.995.036
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	110	8
	110	8
2. Virksomhedskapital		
Saldo primo	625.000	625.000
Saldo ultimo	625.000	625.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overført resultat

Saldo primo	1.008.838	836.162
Årets tilgang	310.518	172.676
Saldo ultimo	1.319.356	1.008.838

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.610.782	125.000	9.712.000
	11.610.782	125.000	9.712.000

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 11.610.782, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.6.2016 udgør kr. 15.855.000.

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.