

# **Kjærgaard Ejendomsinvest A/S**

Provst Bendixvej 7  
7770 Vestervig

CVR-nr. 30 28 04 74

## **Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2022

---

Lisbeth Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 14. december 2022

### **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 2021 - 30. juni 2022

Hjemsted: Thisted

**Bestyrelse** Lars Dam Kjærgaard, formand  
Jan Hedemann Kjærgaard  
Mogens Kjærgaard  
Hilda Kjærgaard

**Direktion** Lisbeth Christensen, direktør

**Pengeinstitut** Sparekassen Danmark Erhverv Aalborg  
Tankedraget 5  
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 2021/22 udviser et overskud på kr. 671.504, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.490.919.

### **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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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 lineært i takt med, at serviceydelserne leveres.

### **Driftsomkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **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.

## **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 finansielle aktiver og forpligtelser 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**

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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**

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### **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.

**Anvendt regnskabspraksis**

**Periodeafgrænsningsposter**

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>820.858</b>	<b>732.019</b>
Dagsværdiregulering af gæld		276.741	-4.645
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.097.599</b>	<b>727.374</b>
Finansielle omkostninger	1	-311.678	-316.366
<b>Resultat før skat</b>		<b>785.921</b>	<b>411.008</b>
Skat af årets resultat		-114.417	-103.372
<b>Årets resultat</b>		<b>671.504</b>	<b>307.636</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		671.504	307.636
		<b>671.504</b>	<b>307.636</b>

## Balance 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	15.050.000	15.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.050.000</b>	<b>15.050.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.050.000</b>	<b>15.050.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv		260.484	262.723
Periodeafgrænsningsposter		32.549	24.165
<b>Tilgodehavender</b>		<b>293.033</b>	<b>286.888</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>293.033</b>	<b>286.888</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.343.033</b>	<b>15.336.888</b>

## Balance 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		625.000	625.000
Overført resultat		2.865.919	2.194.414
<b>Egenkapital</b>		<b>3.490.919</b>	<b>2.819.414</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.283.851	9.977.487
Selskabsskat		94.178	94.187
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>9.378.029</b>	<b>10.071.674</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	482.835	525.080
Kreditinstitutter		1.527.580	1.559.445
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Anden gæld		193.350	34.075
Periodeafgrænsningsposter		18.470	67.100
Deposita		246.850	255.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.474.085</b>	<b>2.445.800</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.852.114</b>	<b>12.517.474</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.343.033</b>	<b>15.336.888</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2021	625.000	2.194.415	2.819.415
Årets resultat	0	671.504	671.504
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>625.000</b>	<b>2.865.919</b>	<b>3.490.919</b>

## Noter

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	308.923	312.397
Rentetillæg selskabsskat	2.755	3.969
	<u><b>311.678</b></u>	<u><b>316.366</b></u>

**2 Aktiver der måles til dagsværdi**

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli 2021	<u>16.933.228</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>16.933.228</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021	<u>-1.883.228</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022	<u>-1.883.228</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<u><b>15.050.000</b></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.

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. juli 2021 kr.	Gæld 30. juni 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.419.487	9.699.851	416.000	7.829.000
Selskabsskat	177.267	161.013	66.835	0
	<u><b>10.596.754</b></u>	<u><b>9.860.864</b></u>	<u><b>482.835</b></u>	<u><b>7.829.000</b></u>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.700, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 15.050.