

Kjærgaard Ejendomsinvest A/S

Provst Bendixvej 7
7770 Vestervig

CVR-nr. 30 28 04 74

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. august 2023

Lisbeth Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 27. august 2023

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 2022 - 30. juni 2023

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 2022/23 udviser et overskud på kr. 172.065, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.662.986.

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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		94.876	820.858
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		423.640	0
Dagsværdiregulering af gæld		23.712	276.741
Resultat før finansielle poster		542.228	1.097.599
Finansielle omkostninger	1	-335.447	-311.678
Resultat før skat		206.781	785.921
Skat af årets resultat		-34.716	-114.417
Årets resultat		172.065	671.504
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		172.065	671.504
		172.065	671.504

Balance 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		12.950.000	15.050.000
Materielle anlægsaktiver	2	12.950.000	15.050.000
Anlægsaktiver i alt		12.950.000	15.050.000
Omsætningsaktiver			
Udskudt skatteaktiv		253.114	260.484
Periodeafgrænsningsposter		29.406	32.549
Tilgodehavender		282.520	293.033
Omsætningsaktiver i alt		282.520	293.033
Aktiver i alt		13.232.520	15.343.033

Balance 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		625.000	625.000
Overført resultat		3.037.986	2.865.919
Egenkapital		3.662.986	3.490.919
Gæld til realkreditinstitutter		7.793.933	9.283.851
Selskabsskat		1.346	94.178
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.795.279	9.378.029
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	353.178	482.835
Kreditinstitutter		1.132.786	1.527.583
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.152	5.000
Anden gæld		46.389	193.350
Periodeafgrænsningsposter		0	18.467
Deposita		216.750	246.850
Kortfristede gældsforpligtelser		1.774.255	2.474.085
Gældsforpligtelser i alt		9.569.534	11.852.114
Passiver i alt		13.232.520	15.343.033

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2022	625.000	2.865.921	3.490.921
Årets resultat	0	172.065	172.065
Egenkapital 30. juni 2023	625.000	3.037.986	3.662.986

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	335.447	308.923
Rentetillæg selskabsskat	0	2.755
	<u>335.447</u>	<u>311.678</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli 2022		16.933.228
Afgang i årets løb		<u>-2.523.640</u>
Kostpris 30. juni 2023		<u>14.409.588</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022		-1.883.228
Årets værdireguleringer		<u>423.640</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023		<u>-1.459.588</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023		<u>12.950.000</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.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022 kr.	Gæld 30. juni 2023 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.699.851	8.070.933	277.000	6.556.000
Selskabsskat	161.013	77.524	76.178	0
	<u>9.860.864</u>	<u>8.148.457</u>	<u>353.178</u>	<u>6.556.000</u>

Noter

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.071, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 12.950.