

Kjær Andersen Ejendomme IVS

Kildebakken 2
8766 Nørre Snede

CVR-nummer: 39194961

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2020

Dirigent: Benny Kahr Andersen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Kjær Andersen Ejendomme IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Snede, den 18. maj 2020

Direktion

Benny Kahr Andersen

Bestyrelse

Tina Kjær Rasmussen
Formand

Andreas Kjær Andersen

Benny Kahr Andersen

Ida Kjær Andersen

Jakob Kjær Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Kjær Andersen Ejendomme IVS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kjær Andersen Ejendomme IVS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 18. maj 2020

EKL revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 30175859

Torben Reib CMA
Registreret revisor
MNE nr.: mne18225

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kjær Andersen Ejendomme IVS Kildebakken 2 8766 Nørre Snede
	E-mail: bennykandersen@gmail.com
	CVR-nr.: 39 19 49 61
	Stiftet: 28. december 2017
	Kommune: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tina Kjær Rasmussen, formand Andreas Kjær Andersen Benny Kahr Andersen Ida Kjær Andersen
Direktion	Benny Kahr Andersen
Pengeinstitut	Jyske Bank Enghavevej 32 7100 Vejle
Revisor	EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået af investering i og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret nogen usædvanlige forhold i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har ikke registreret nogen væsentlige usikkerheder ved indregninger og målinger i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har i den forløbne regnskabsperiode udviklet sig som forventet. Årets resultat udgør et overskud på t.kr. 1.309, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets ansvarlige kapital udgør t.kr. 0,1. Efter overførsel af årets resultat udgør årets frie egenkapital t.kr. 1.262 og selskabets samlede egenkapital udgør t.kr. 1.312. Selskabets soliditet før udlodning af udbytte udgør 10%.

Ledelsen har foreslået at udlodde t.kr. 500 i udbytte, hvilket anses for forsvarligt, i det selskabets kapitalbeholdning vurderes som tilstrækkeligt for at gennemføre det kommende års plan.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer aktivitetsvækst i det kommende regnskabsår og forventer derfor et positivt resultat for regnskabsåret 2020.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTORESULTAT	342.280	56.199
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	342.280	56.199
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.436.785	0
DRIFTSRESULTAT	1.779.065	56.199
Andre finansielle omkostninger	-100.486	-52.800
RESULTAT FØR SKAT	1.678.579	3.399
1 Skat af årets resultat	-369.282	-748
ÅRETS RESULTAT	1.309.297	2.651
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Årets henlæggelse til reserve for iværksætterselskaber.....	47.249	2.651
Overført resultat	762.048	0
DISPONERET I ALT	1.309.297	2.651

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
2 Investeringsejendomme	12.825.000	6.083.525
Materielle anlægsaktiver	12.825.000	6.083.525
ANLÆGSAKTIVER	12.825.000	6.083.525
Andre tilgodehavender	68.213	35.042
Periodeafgrænsningsposter.....	15.618	9.279
Tilgodehavender	83.831	44.321
OMSÆTNINGSAKTIVER	83.831	44.321
AKTIVER	12.908.831	6.127.846

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	100	100
Reserve for iværksætterselskab.....	49.900	2.651
Overført resultat.....	762.048	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	500.000	0
3 EGENKAPITAL.....	1.312.048	2.751
Hensættelse til udskudt skat.....	330.408	748
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	330.408	748
Prioritetsgæld.....	9.022.607	5.320.997
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	9.022.607	5.320.997
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	304.796	182.988
Kreditinstitutter.....	94.187	79.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	156.000	69.768
5 Selskabsskat.....	39.622	0
Anden gæld.....	273.261	177.349
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.375.902	293.611
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.243.768	803.350
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	11.266.375	6.124.347
PASSIVER.....	12.908.831	6.127.846
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019	2018
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	39.622	0
Regulering af udskudt skat.....	329.660	748
	<u>369.282</u>	<u>748</u>
Skat af årets resultat i alt.....		
		Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		6.083.525
Tilgang i årets løb.....		5.373.430
Afgang i årets løb.....		-68.740
		<u>11.388.215</u>
Kostpris 31. december 2019		1.436.785
Årets opskrivninger.....		<u>1.436.785</u>
Opskrivninger 31. december 2019		<u>1.436.785</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		<u>12.825.000</u>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er opgjort ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for de kommende år. For en nærmere beskrivelse henvises til afsnittet investeringsejendomme under anvendt regnskabspraksis.

Ejendomme udlejet til beboelse kategoriseres i to kategorier ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand samt udviklingsmuligheder. Til fastlæggelse af dagsværdi er følgende forudsætninger anvendt
 Kategori 1 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 5,00% - andel af beholdning i regnskab 58%
 Kategori 2 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 5,25% - andel af beholdning i regnskab 42%

En stigning i afkastkravet vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi og et fald i belægningsprocent i forhold til anvendte forudsætninger vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi.

NOTER

	1/1 2019	Forslag til resultat- disponering	31/12 2019
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	100	0	100
Reserve for iværksætterselskab	2.651	47.249	49.900
Overført resultat	0	762.048	762.048
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	500.000	500.000
	<u>2.751</u>	<u>1.309.297</u>	<u>1.312.048</u>

Virksomhedskapitalen sammensætter sig således:

A-anparter, kr. 10

B-anparter, kr. 90

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	5.503.985	9.327.403	304.796	7.887.096
	<u>5.503.985</u>	<u>9.327.403</u>	<u>304.796</u>	<u>7.887.096</u>

	2019	2018
5 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	39.622	0
Selskabsskat i alt.....	<u>39.622</u>	<u>0</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 9.441, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 12.825.

I forbindelse med hjemtagelse af lån, har selskabets pengeinstitut stillet en finansgaranti på t.kr. 4.140.000, overfor realkreditinstitut.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kjær Andersen Ejendomme IVS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand, beliggenhed samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, deposita anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



...meget mere end tal

EKL revision

Registreret revisionsanpartsselskab

Skomagervej 13 b
7100 Vejle
Tlf. 75 72 73 55
CVR-nr.: 30 17 58 59
www.ekl.dk



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Benny Kahr Andersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-858795008246
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 18:10:25
Underskrevet med NemID

Tina Kjær Rasmussen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-630160959140
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 20:58:13
Underskrevet med NemID

Benny Kahr Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-858795008246
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2020 kl.: 11:02:20
Underskrevet med NemID

Jakob Kjær Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-340509130338
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2020 kl.: 20:34:49
Underskrevet med NemID

Andreas Kjær Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-132092206628
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2020 kl.: 17:34:46
Underskrevet med NemID

Ida Kjær Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-776558428608
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 08:39:17
Underskrevet med NemID

Torben Reib

Som Revisor NEM ID
På vegne af EKL revision, registreret revisionsanpartsselskab
RID: 1171447742388
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2020 kl.: 11:08:22
Underskrevet med NemID

Benny Kahr Andersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-858795008246
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2020 kl.: 11:10:28
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 0ee2f8baZstY60904961