

Keldernæs A/S
Keldernæs Strandvej 11 A
4952 Stokkemarke
CVR-nr. 15687975

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.06.2018

Dirigent

Navn: Bernhard Griese

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	3
Resultatopgørelse for 2017	3
Balance pr. 31.12.2017	3
Egenkapitalopgørelse for 2017	3
Noter	3
Anvendt regnskabspraksis	3

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Keldernæs A/S
Keldernæs Strandvej 11 A
4952 Stokkemarke

CVR-nr.: 15687975
Hjemsted: Lolland
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Anders Piper, formand
Ruth Schade, koncerndirektør
Bernhard Griese, adm. direktør

Direktion

Bernhard Griese, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Keldernæs A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 08.06.2018

Direktion

Bernhard Griese
adm. direktør

Bestyrelse

Anders Piper
formand

Ruth Schade
koncerndirektør

Bernhard Griese
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Keldernæs A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Keldernæs A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Slagelse, den 08.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11503

Anne Cathrine Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41368

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift af frugtplantage samt udlejning af jord og lokaler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.243 t.kr. mod et overskud på 1.793 t.kr. i 2016.

Årets resultat før skat udgør et underskud på 2.742 t.kr. og er påvirket af regnskabsmæssig tab på 3.653 t.kr. i forbindelse med delafståelse af selskabets grund beliggende Keldernæs Strandvej 11B, Stokke-marke.

Skat af årets resultat udgør en indtægt på 1.498 t.kr. som kan henføres til skattemæssige reguleringer i forbindelse med ejendomsavanceopgørelse ved afståelse af ovenstående ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab	1	-2.652.156	2.000.679
Administrationsomkostninger		-73.863	-61.972
Driftsresultat		-2.726.019	1.938.707
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		276.718	258.291
Andre finansielle indtægter		38.066	0
Andre finansielle omkostninger		-330.341	-167.384
Resultat før skat		-2.741.576	2.029.614
Skat af årets resultat	2	1.498.161	-236.715
Årets resultat		-1.243.415	1.792.899
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.243.415	1.792.899
		-1.243.415	1.792.899

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		9.206.358	21.561.128
Biologiske aktiver		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	9.206.358	21.561.128
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.500.000	20.500.000
Finansielle anlægsaktiver	4	19.500.000	20.500.000
Anlægsaktiver		28.706.358	42.061.128
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.625	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		307.130	304.825
Andre tilgodehavender		18.527	0
Periodeafgrænsningsposter		40.937	32.192
Tilgodehavender		368.219	337.017
Omsætningsaktiver		368.219	337.017
Aktiver		29.074.577	42.398.145

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		4.970.312	12.308.036
Overført overskud eller underskud		<u>18.566.957</u>	<u>12.781.107</u>
Egenkapital		<u>24.037.269</u>	<u>25.589.143</u>
Udskudt skat	6	<u>1.618.403</u>	<u>3.786.213</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.618.403</u>	<u>3.786.213</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.530.548</u>	<u>11.387.934</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.530.548</u>	<u>11.387.934</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	116.429	486.099
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.784	54.786
Skyldig selskabsskat		0	565.606
Skyldige sambeskatningsbidrag		582.648	54.111
Anden gæld		66.496	139.853
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>334.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>888.357</u>	<u>1.634.855</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.418.905</u>	<u>13.022.789</u>
Passiver		<u>29.074.577</u>	<u>42.398.145</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	10.891.351	12.656.339	24.047.690
Rettelse af væsentlige fejl	0	1.416.685	124.768	1.541.453
Korrigeret egenkapital primo	500.000	12.308.036	12.781.107	25.589.143
Tilbageførsel af opskrivninger	0	-395.460	0	-395.460
Opløsning af opskrivninger	0	-7.029.265	7.029.265	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	87.001	0	87.001
Årets resultat	0	0	-1.243.415	-1.243.415
Egenkapital ultimo	500.000	4.970.312	18.566.957	24.037.269

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	148.437	190.394
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	263.854
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3.652.883	-1.431.187
	3.801.320	-976.939
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	582.648	565.606
Ændring af udskudt skat	-2.080.809	-333.260
Regulering vedrørende tidligere år	0	4.369
	-1.498.161	236.715
	Grunde og bygninger	Biologiske aktiver
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.359.461	527.708
Afgange	-2.461.501	-527.708
Kostpris ultimo	4.897.960	0
Opskrivninger primo	15.895.465	0
Tilbageførsel af opskrivninger	-395.460	0
Tilbageførsel ved afgang	-9.349.372	0
Opskrivninger ultimo	6.150.633	0
Af- og nedskrivninger primo	-1.693.798	-527.708
Årets afskrivninger	-148.437	0
Tilbageførsel ved afgang	0	527.708
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.842.235	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.206.358	0
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	3.229.623	-

Noter

		Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.		
4. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		20.500.000		
Afgange		<u>-1.000.000</u>		
Kostpris ultimo		<u>19.500.000</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>19.500.000</u>		
	Antal	Nominel værdi kr.		
5. Virksomhedskapital				
A-aktier (10 stemmer)	50	50.000		
B-aktier	450	450.000		
	<u>500</u>	<u>500.000</u>		
	2017	2016		
	kr.	kr.		
6. Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	1.609.403	3.779.131		
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	9.000	7.082		
	<u>1.618.403</u>	<u>3.786.213</u>		
	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	116.429	486.099	2.530.548	2.093.734
	<u>116.429</u>	<u>486.099</u>	<u>2.530.548</u>	<u>2.093.734</u>

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bernd Griese Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende frugttræer.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.206 t.kr. pr. 31.12.2017 (31.12.2016: 21.561 t.kr.)

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har i regnskabsåret konstateret en fejl vedrørende regnskabsåret 2016 i forbindelse med delafståelse af selskabets driftsbygninger. Fejlen har påvirket virksomhedens resultat negativt med 220 t.kr. og virksomhedens aktiver positivt med 1.761 t.kr. Selskabets egenkapital er som følge af korrektionen øget med 1.541 t.kr. pr. 01.01.2017.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning i form af lejeindtægter indtægtsføres i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag. I nettomsætningen indgår endvidere EU-støtte, der knytter sig til selskabets primære aktivitet.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, herunder omkostninger til gødning, maskinstationsarbejde samt af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver, der indgår i produktionsprocessen.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet Bernd Griese Holding ApS og alle administrationselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger på grunde og bygninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivning af grunde og bygninger er foretaget til eksterne mæglervurderinger foretaget af branchekyndige vurderingsmænd.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der afskrives på den del af ejendommenes købesum, der forholdsmæssigt svarer til bygningernes andel af den offentlige ejendomsvurdering på købstidspunktet samt senere bygningsforbedringer og opskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 15-100 år

Forventede restværdier og brugstider revurderes årligt.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Biologiske aktiver

Biologiske aktiver, der omfatter frugttræer, måles til kostpris med tillæg af kulturplejeomkostninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede plukningsperiode. Der foretages således ikke afskrivninger i opvækstperioden.

Frugttræer 15 år

Biologiske aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af biologiske aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.