



# Ejendomsselskabet KEA A/S

Uglesøvej 30, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 27 96 69 69

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2024.

---

Knud Erik Anderson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet KEA A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23. juni 2024

### Direktion

Knud Erik Anderson

### Bestyrelse

Birthe Holst Sørensen  
Formand

Knud Erik Anderson

Maria Holst Anderson

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet KEA A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet KEA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 23. juni 2024

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Hübertz Mortensen

statsautoriseret revisor  
mne32730

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet KEA A/S Uglesøvej 30 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 27 96 69 69
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Birthe Holst Sørensen, Formand Knud Erik Anderson Maria Holst Anderson
<b>Direktion</b>	Knud Erik Anderson
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
<b>Bankforbindelse</b>	Djurslands Bank
<b>Kapitalinteresse</b>	Sea Bnb ApS, Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejning og anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>71.488</b>	<b>-68.810</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-82.449	-82.449
<b>Driftsresultat</b>	<b>-10.961</b>	<b>-151.259</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	98.433	143.957
Andre finansielle indtægter	176.675	62.479
Øvrige finansielle omkostninger	-15.210	-89.689
<b>Resultat før skat</b>	<b>248.937</b>	<b>-34.512</b>
Skat af årets resultat	-37.488	45.012
<b>Årets resultat</b>	<b>211.449</b>	<b>10.500</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	98.433	143.957
Overføres til overført resultat	113.016	0
Disponeret fra overført resultat	0	-133.457
<b>Disponeret i alt</b>	<b>211.449</b>	<b>10.500</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	1.770.460	1.814.721
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	44.551	82.739
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.815.011</u>	<u>1.897.460</u>
4	Kapitalinteresser	283.027	334.594
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>283.027</u>	<u>334.594</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.098.038</u></b>	<b><u>2.232.054</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre værdipapirer og kapitalandele	988.655	1.147.072
	Værdipapirer i alt	<u>988.655</u>	<u>1.147.072</u>
	Likvide beholdninger	248.180	222.584
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.236.835</u></b>	<b><u>1.369.656</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.334.873</u></b>	<b><u>3.601.710</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	656.717	656.717
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	233.027	284.594
Overført resultat	2.346.220	2.083.204
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.235.964</b>	<b>3.024.515</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	63.008	25.520
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>63.008</b>	<b>25.520</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	480.724
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	480.724
Kortfristet del af langfristet gæld	0	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.002	18.002
Anden gæld	17.899	32.949
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	35.901	70.951
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.901</b>	<b>551.675</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.334.873</b>	<b>3.601.710</b>

- 1 Antal beskæftigede
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	656.717	284.594	2.083.204	3.024.515
Resultatandel	0	98.433	113.016	211.449
Udloddet udbytte	0	-150.000	150.000	0
	<b>656.717</b>	<b>233.027</b>	<b>2.346.220</b>	<b>3.235.964</b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede udover direktionen, der er ulønnet.		
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	2.213.070	2.213.070
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>2.213.070</b>	<b>2.213.070</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-398.349	-354.088
Årets afskrivninger	-44.261	-44.261
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-442.610</b>	<b>-398.349</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.770.460</b>	<b>1.814.721</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	190.938	190.938
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>190.938</b>	<b>190.938</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-108.199	-70.081
Årets afskrivninger	-38.188	-38.118
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-146.387</b>	<b>-108.199</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>44.551</b>	<b>82.739</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2023	50.000	50.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	284.594	265.637
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	98.433	143.957
Udbytte	-150.000	-125.000
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>233.027</b>	<b>284.594</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>283.027</b>	<b>334.594</b>
<b>Kapitalinteresser:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Sea Bnb ApS	Silkeborg	50 %

## 5. Oplysninger om dagsværdi

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst ejerpantebreve nom. TDKK 1.165 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 636, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi på 31. december 2023 udgør TDKK 1.370. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 561 deponeret til sikkerhed for prioritetsgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 75 er i selskabets besiddelse.

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet KEA A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettolejeindtægten for regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen. Den del af lejen, der er belagt med moms, indregnes excl. moms.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettolejeindtægter fratrukket omkostninger til forsikringer, ejendomsskatter samt andre eksterne omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Over stiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### 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 og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 måles 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.