

Keldgaard Bolig ApS

Kirkestien 4

8800 Viborg

CVR-nr. 32339220

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.06.2017

Dirigent

Navn: Hans Keldgaard Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Keldgaard Bolig ApS
Kirkestien 4
8800 Viborg

CVR-nr.: 32339220

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Hans Keldgaard Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Keldgaard Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 13.06.2017

Direktion

Hans Keldgaard Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Keldgaard Bolig ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Keldgaard Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

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.

Viborg, den 13.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Allan Søborg Olsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af lejemål i selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.277 t.kr. mod 800 t.kr. sidste år. Dette anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket af en værdiregulering på selskabets investeringsejendomme på 1.104 t.kr. Ser man bort fra værdireguleringen udgør årets resultat før skat 535 t.kr.

Selskabet har d. 22.12.2016 forhøjet anpartskapitalen ved konvertering af gæld.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.132.866	2.949.291
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.103.697	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	449.763
Personaleomkostninger	1	<u>(449.914)</u>	<u>(321.671)</u>
Driftsresultat		3.786.649	3.077.383
Andre finansielle indtægter		31.368	5.265
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.179.657)</u>	<u>(2.299.648)</u>
Resultat før skat		1.638.360	783.000
Skat af årets resultat	2	<u>(361.625)</u>	<u>16.994</u>
Årets resultat		1.276.735	799.994
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.276.735</u>	<u>799.994</u>
		1.276.735	799.994

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		64.464.437	63.171.898
Materielle anlægsaktiver	3	64.464.437	63.171.898
 Anlægsaktiver		 64.464.437	 63.171.898
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		650.448	939.941
Andre tilgodehavender		202.287	115.000
Tilgodehavender		852.735	1.054.941
 Likvide beholdninger		 1.186	 357.161
 Omsætningsaktiver		 853.921	 1.412.102
 Aktiver		 65.318.358	 64.584.000

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		97.000	80.000
Overført overskud eller underskud		12.973.383	9.553.690
Egenkapital		13.070.383	9.633.690
Udskudt skat		2.088.500	1.853.400
Hensatte forpligtelser		2.088.500	1.853.400
Gæld til realkreditinstitutter		43.699.242	43.151.294
Bankgæld		1.556.575	4.706.027
Anden gæld		641.404	773.402
Langfristede gældsforpligtelser		45.897.221	48.630.723
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		955.184	643.090
Bankgæld		995.060	210.853
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.375	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		166.019	1.574.553
Gæld til associerede virksomheder		375.938	284.645
Skyldig selskabsskat		155.565	89.626
Anden gæld		1.117.800	1.250.334
Periodeafgrænsningsposter		477.313	398.086
Kortfristede gældsforpligtelser		4.262.254	4.466.187
Gældsforpligtelser		50.159.475	53.096.910
Passiver		65.318.358	64.584.000
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	9.553.690	9.633.690
Kapitalforhøjelse	17.000	2.040.000	2.057.000
Øvrige egenkapitalposter	0	131.998	131.998
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(29.040)	(29.040)
Årets resultat	0	1.276.735	1.276.735
Egenkapital ultimo	97.000	12.973.383	13.070.383

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	353.864	226.174
Pensioner	76.258	71.079
Andre omkostninger til social sikring	4.437	4.200
Andre personaleomkostninger	15.355	20.218
	449.914	321.671
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	126.525	89.626
Ændring af udskudt skat	235.100	(106.620)
	361.625	(16.994)
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		54.264.400
Tilgange		188.842
Kostpris ultimo		54.453.242
Opskrivninger primo		8.907.498
Årets opskrivninger		1.103.697
Opskrivninger ultimo		10.011.195
Regnskabsmæssig værdi ultimo		64.464.437

Selskabets investeringsejendomme består af 41 boligejendomme indeholdende 117 lejemål beliggende i Viborg og omegn.

Det samlede areal udgør i alt 8.339 m².

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Lejligheder i Viborg 3,93 – 6,69%

Noter

- En-families-huse i Viborg 4,0 – 5,36%
- Lejligheder udenfor Viborg 4,76 – 7,46%
- En-families-huse uden for Viborg 8,06 – 8,97%

Det gennemsnitlige afkastkrav inklusive forventet inflation udgør 5,61% pr. 31.12.2016 (31.12.2015: 5,99%). En ændring i dette på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdi på 5.231 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med det fastsatte afkastkrav.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat, at der i det kommende år kan ske fuld udleje
- Der er budgetteret med ejendomsomkostninger der 31% højere end de realiserede for 2016 og 2015
- Der er anvendt en estimeret vedholdelsesomkostning på 35 kr. pr. m²
- Der er anvendt en estimeret administrationsomkostning på 1.500 kr. pr. lejemål
- Depositum og forudbetalt leje på 1.104 t.kr. er tillagt ejendommenes kapitalværdi

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 7.598 kr. pr. m².

Der er generel usikkerhed i forbindelse med fastsættelsen af dagsværdien for udlejningsejendomme, idet der er mange kendte og ubekendte faktorer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Keldgaard 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.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 62.761 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der afgivet ejerpantebreve på nom. 8.534 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.939 pr. 31.12.2016.

Til sikkerhed over for Grundejernes Investeringsfond er der afgivet ejerpantebreve på nom. 577 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.033 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation ligesom der er ændret praksis vedrørende gældsforpligtelserne jf. nedenstående.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenlignings-tal.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger mv.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af lejemål, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsudgifter indgår ligeledes i lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige 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

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/ eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten: "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel 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.

Periodeafgrænsningsposter

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