

Keldgaard Bolig ApS

Kirkestien 4, Almind, 8800 Viborg
CVR-nr. 32 33 92 20

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.06.24

Mathias Serup Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

Selskabet

Keldgaard Bolig ApS
Kirkestien 4, Almind
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 32 33 92 20
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Mathias Serup Pedersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Modervirksomhed

Keldgaard Holding ApS, Viborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Keldgaard Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 27. juni 2024

Direktionen

Mathias Serup Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Keldgaard Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Keldgaard Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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 27. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Skals

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47784

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af lejemål i selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 1.026.979 mod DKK 2.221.781 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.081.438.

Oplysninger om fortsat drift

Keldgaard Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, således likviditetsberedskabet for det kommende regnskabsår er tilstrækkeligt.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	3.345.211	3.356.907
3	Personaleomkostninger	-266.736	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	3.078.475	3.356.907
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.849	234.909
	Resultat af primær drift	3.082.324	3.591.816
	Finansielle indtægter	13.144	994.324
4	Finansielle omkostninger	-1.778.825	-1.655.504
	Resultat før skat	1.316.643	2.930.636
5	Skat af årets resultat	-289.664	-708.855
	Årets resultat	1.026.979	2.221.781
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.026.979	2.221.781
	I alt	1.026.979	2.221.781

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	63.670.000	63.116.151
6	Materielle anlægsaktiver i alt	63.670.000	63.116.151
	Anlægsaktiver i alt	63.670.000	63.116.151
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.470	139.082
	Andre tilgodehavender	156.160	248.942
	Tilgodehavender i alt	328.630	388.024
	Likvide beholdninger	0	154.907
	Omsætningsaktiver i alt	328.630	542.931
	Aktiver i alt	63.998.630	63.659.082

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	97.000	97.000
	Overført resultat	3.984.438	2.957.459
	Egenkapital i alt	4.081.438	3.054.459
	Hensættelser til udskudt skat	601.319	608.633
	Hensatte forpligtelser i alt	601.319	608.633
7	Ansvarlig lånekapital	15.400.000	15.400.000
7	Gæld til realkreditinstitutter	39.634.244	40.523.755
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.157.871	528.996
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	56.192.115	56.452.751
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.051.339	1.181.788
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.744	118.826
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.875	36.875
	Deposita	1.355.819	1.331.204
	Selskabsskat	360.953	715.222
	Anden gæld	262.765	15.749
	Periodeafgrænsningsposter	50.263	143.575
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.123.758	3.543.239
	Gældsforpligtelser i alt	59.315.873	59.995.990
	Passiver i alt	63.998.630	63.659.082

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	97.000	735.678	15.400.000
Betalt udbytte	0	0	-15.400.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.221.781	0
Saldo pr. 31.12.22	97.000	2.957.459	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	97.000	2.957.459	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.026.979	0
Saldo pr. 31.12.23	97.000	3.984.438	0

1. Oplysninger om fortsat drift

Keldgaard Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, således likviditetsberedskabet for det kommende regnskabsår er tilstrækkeligt.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2023 DKK	2022 DKK
Kursgevinst ved indfrielse af renteswap	Finansielle indtægter	0	988.411
I alt		0	988.411

3. Personaleomkostninger

Lønninger	235.260	0
Pensioner	26.781	0
Andre omkostninger til social sikring	2.565	0
Andre personaleomkostninger	2.130	0
I alt	266.736	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

	2023	2022
	DKK	DKK

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	22.412	33.261
Øvrige finansielle omkostninger	1.756.413	1.622.243
I alt	1.778.825	1.655.504

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	296.978	651.247
Årets regulering af udskudt skat	-7.314	-6.367
Regulering af skat fra tidligere år	0	63.975
I alt	289.664	708.855

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	60.274.283
Tilgang i året	550.000
Kostpris pr. 31.12.23	60.824.283
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	2.841.868
Dagsværdireguleringer i året	3.849
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	2.845.717
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	63.670.000

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Ansvarlig lånekapital	0	15.400.000	15.400.000	15.400.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.051.339	36.285.049	40.685.583	41.705.543
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.157.871	1.157.871	528.996
I alt	1.051.339	52.842.920	57.243.454	57.634.539

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	63.670.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.849

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til opgørelse af dagsværdien af investerings-ejendommene.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.179 og afkastkrav mellem 4,29%-9,09%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelserne i lejekontrakter. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme

Investeringsejendommene består af 43 boligejendomme indholdene 117 lejemål beliggende i Viborg og omegn. Ejendommenes samlede etageareal udgør 8.847 kvm. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Følgende væsentlige forhold er gældende ved opgørelse af dagsværdierne:

- Det er forudsat, at der i det kommende regnskabsår er fuld udlejning af lejemålene
- Ejendomsomkostningerne forventes at ligge på det gennemsnitlige realiserede niveau i de seneste tre år
- Deposita på t.DKK 1.356 er tillagt ejendommenes beregnede dagsværdi
- Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Keldgaard Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 41.744, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 63.670.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.534, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 41.425. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 2.774 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.760 henligger i selskabets besiddelse.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.