



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**Keldt Holding ApS  
Jyllandsgade 35  
4100 Ringsted**

**Årsrapport  
1. juli 2022 - 30. juni 2023**

(CVR-nr. 32 76 30 30)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. december 2023

---

Brian Morten Ellebæk Keldt  
Dirigent

Kundenr.: 1863

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. juli 2022 til 30. juni 2023	side 9
Balance pr. 30. juni 2023	side 10 - 11
Noter	side 12

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Keldt Holding ApS  
Jyllandsgade 35  
4100 Ringsted

CVR-nr.: 32 76 30 30  
Stiftet: 14. januar 2010  
Hjemsted: Ringsted  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Brian Morten Ellebæk Keldt

**Revisor**

SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023 for Keldt Holding ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 13. december 2023

Direktion:

---

Brian Morten Ellebæk Keldt

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Keldt Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Keldt Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende 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.

Køge, den 13. december 2023  
SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis  
mne1167  
Master i Skat  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom, samt drive holdingvirksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Keldt Holding ApS for 2022/2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab 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.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer, leje af driftsmidler, underentreprenører og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investerings ejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## 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 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Omregning af fremmed valuta

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli til 30. juni

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>159.020</b>	<b>211.325</b>	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-20.853	-16.536	
Finansielle omkostninger	<u>-109.684</u>	<u>-92.806</u>	
<b>Resultat før skat</b>	<b>28.483</b>	<b>101.983</b>	
Skat af årets resultat	<u>-7.601</u>	<u>-22.479</u>	2
<b>Årets resultat</b>	<b><u>20.882</u></b>	<b><u>79.504</u></b>	
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>20.882</u>	<u>79.504</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>20.882</u></b>	<b><u>79.504</u></b>	

**Balance pr. 30. juni****Aktiver**

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>	<b>Note</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investerings ejendomme	<u>3.799.803</u>	<u>3.820.656</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>3.799.803</b></u>	<u><b>3.820.656</b></u>	<b>3</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.799.803</b></u>	<u><b>3.820.656</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger	<u>38.600</u>	<u>87.505</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>38.600</b></u>	<u><b>87.505</b></u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>3.838.403</b></u>	<u><b>3.908.161</b></u>	

## Balance pr. 30. juni

## Passiver

	2022/2023	2021/2022	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	125.000	125.000	
Overført resultat	366.501	345.618	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>491.501</b>	<b>470.618</b>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	26.651	31.924	
<b>I alt</b>	<b>26.651</b>	<b>31.924</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	1.905.491	1.991.200	
Skyldig selskabsskat	9.951	25.859	
<b>I alt</b>	<b>1.915.442</b>	<b>2.017.059</b>	4
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	94.500	94.500	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.838	12.500	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	1.148.838	1.185.128	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	79.774	80.523	
Skyldig selskabsskat	25.859	15.909	
<b>I alt</b>	<b>1.404.809</b>	<b>1.388.560</b>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.320.251</b>	<b>3.405.619</b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.838.403</b>	<b>3.908.161</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			5

**Noter****2022/2023****2021/2022****kr.****kr.****Note 1 Personaleomkostninger**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.

**Note 2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.951	26.859
Regulering af udskudt skat	-5.273	-4.324
Regulering af skat vedrørende tidligere år	923	-56

**I alt****7.601****22.479****Note 3 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver****Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning****Investeringsjendomme**

Ejendommene er beliggende på Sjælland, 4690 Haslev, og har været fuldt udlejet i året. Den anvendte målemetode til opgørelse af skønnet dagsværdi er afkastbaseret med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsresultat og afkast. Der er ved målingen anvendt en gennemsnitlig afkastsats på 7%, hvilket er vurderet i forhold til gennemsnitlige niveau for området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til typen af ejendomme og deres beliggenhed.

**Note 4 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.569.450,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**Note 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er i ejendommen matr.nr. 0011bø, Haslev By, Haslev, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 1.268.719, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 2.611.743,-.

Der er i ejendommen matr.nr. 0003bq, Haslev By, Haslev, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 773.231, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 1.188.059,-.

Der er endvidere for mellemværende med Danske Bank A/S håndpantset ejerpantebrev stort kr. 500.000,- med pant i matr.nr. 0003bq, Haslev By,

## Brian Morten Ellebæk Keldt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Brian Morten Ellebæk Keldt  
Direktør  
På vegne af KELDT HOLDING ApS  
ID: 613b517c-babe-4738-923e-7102a015c071  
Tidspunkt for underskrift: 27-12-2023 kl.: 08:31:16  
Underskrevet med MitID



## Brian Morten Ellebæk Keldt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Brian Morten Ellebæk Keldt  
Dirigent  
På vegne af KELDT HOLDING ApS  
ID: 613b517c-babe-4738-923e-7102a015c071  
Tidspunkt for underskrift: 27-12-2023 kl.: 08:31:16  
Underskrevet med MitID



## Per Riis

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Michael Riis  
Revisor  
På vegne af SR Revision A/S  
ID: 424ca37a-30a2-4ebe-b3c9-f7f0d681d345  
Tidspunkt for underskrift: 27-12-2023 kl.: 15:46:37  
Underskrevet med MitID

