



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2., Box 4002  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KELD ANDERSEN EJENDOMME APS**

**FLØVEJ 14, 9530 STØVRING**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. juni 2016

---

Keld Viffert Andersen

**CVR-NR. 36 93 17 79**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Keld Andersen Ejendomme ApS Fløvej 14 9530 Støvring
	CVR-nr.: 36 93 17 79
	Stiftet: 22. juni 2015
	Hjemsted: Gravlev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Keld Viffert Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2., Box 4002 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Keld Andersen Ejendomme 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gravlev, den 24. maj 2016

Direktion:

---

Keld Viffert Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Keld Andersen Ejendomme ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Keld Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 24. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med juletræsproduktion og dermed ligestillet formål.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>11.945</b>
Af- og nedskrivninger.....		-51.062
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-39.117</b>
Andre finansielle indtægter.....		35.496
Andre finansielle omkostninger.....		-46.590
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-50.211</b>
Skat af årets resultat.....	1	64.086
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>13.875</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		13.875
<b>I ALT</b> .....		<b>13.875</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		6.088.555
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		43.851
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>6.132.406</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.132.406</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		224.109
Andre tilgodehavender.....		1.697.858
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.921.967</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.723</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.924.690</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.057.096</b>



**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>
Anpartskapital.....		50.000
Overført overskud.....		4.734.739
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>4.784.739</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		806.714
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>806.714</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.890.368
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.890.368</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	125.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.469
Anden gæld.....		446.806
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>575.275</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.465.643</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.057.096</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>5</b>	

## NOTER

		2015 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....		-64.086	
		<b>-64.086</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015.....	5.750.000	58.468	
Tilgang.....	375.000	0	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>6.125.000</b>	<b>58.468</b>	
Årets afskrivninger .....	36.445	14.617	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>36.445</b>	<b>14.617</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>6.088.555</b>	<b>43.851</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>
	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud
			I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	50.000	4.720.864	0
Overførsel til/fra andre poster.....		-4.720.864	4.720.864
Forslag til årets resultatdisponering.....			13.875
	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>4.734.739</b>
			<b>4.784.739</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>4</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.138.493	2.015.368	125.000
	<b>2.138.493</b>	<b>2.015.368</b>	<b>1.370.000</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.015.368 kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 31. december 2015 udgør i alt 6.088.555 kr.			
Endvidere er der udstedt skadesløsbrev på nom. 3.150.000 kr. i matr. Nr. 1 A Fløe By, Gravlev m. fl. til sikkerhed for bankgæld.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Keld Andersen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.