



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

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

**KELD ANDERSEN EJENDOMME APS**  
**FLØVEJ 14, GRAVLEV, 9530 STØVRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juni 2022

---

Keld Viffert Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |       |
| Selskabsoplysninger.....                        | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                              |       |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |       |
| Ledelsesberetning.....                          | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |       |
| Resultatopgørelse.....                          | 8     |
| Balance.....                                    | 9-10  |
| Egenkapitalopgørelse.....                       | 11    |
| Noter.....                                      | 12    |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gravlev, den 13. juni 2022

Direktion:

---

Keld Viffert Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Keld Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Randers, den 13. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

Søren Busch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46256

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med udlejning 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 | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>12.775</b>  | <b>22.850</b>  |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -36.445        | -36.445        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>-23.670</b> | <b>-13.595</b> |
| Andre finansielle indtægter.....       |      | 35.609         | 89.284         |
| Andre finansielle omkostninger.....    |      | -25.359        | -36.951        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>-13.420</b> | <b>38.738</b>  |
| Skat af årets resultat.....            | 1    | 2.952          | -8.522         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>-10.468</b> | <b>30.216</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | -10.468        | 30.216         |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>-10.468</b> | <b>30.216</b>  |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                       | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....      |      | 5.869.885        | 5.906.330        |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2    | 5.869.885        | 5.906.330        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>     |      | <b>5.869.885</b> | <b>5.906.330</b> |
| Andre tilgodehavender.....    |      | 1.429.699        | 1.806.059        |
| Tilgodehavender.....          |      | 1.429.699        | 1.806.059        |
| Likvide beholdninger.....     |      | 750              | 14.086           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b> |      | <b>1.430.449</b> | <b>1.820.145</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>           |      | <b>7.300.334</b> | <b>7.726.475</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER  | Note     | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Anpartskapital.....                             |          | 50.000           | 50.000           |
| Overført overskud.....                          |          | 4.811.143        | 4.821.611        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                         |          | <b>4.861.143</b> | <b>4.871.611</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....               |          | 828.265          | 831.217          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>              |          | <b>828.265</b>   | <b>831.217</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....             |          | 1.108.403        | 1.244.269        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>     | <b>3</b> | <b>1.108.403</b> | <b>1.244.269</b> |
| Kortfristet gæld til realkreditinstitutter..... |          | 135.000          | 132.000          |
| Anden gæld.....                                 |          | 367.523          | 647.378          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>     |          | <b>502.523</b>   | <b>779.378</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                  |          | <b>1.610.926</b> | <b>2.023.647</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                            |          | <b>7.300.334</b> | <b>7.726.475</b> |
| Eventualposter mv.                              | 4        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser           | 5        |                  |                  |
| Medarbejderforhold                              | 6        |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført<br>overskud | I alt            |
|---|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021.....           | 50.000         | 4.821.611            | 4.871.611        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | -10.468              | -10.468          |
| <b>Egenkapital 31. december 2021.....</b> | <b>50.000</b>  | <b>4.811.143</b>     | <b>4.861.143</b> |

## NOTER

|  |                          |                    |                        |                          | Note     |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|----------|
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                          |                    |                        |                          | <b>1</b> |
| Regulering af udskudt skat.....  |                          | -2.952             |                        | 8.522                    |          |
|  |                          | <b>-2.952</b>      |                        | <b>8.522</b>             |          |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                          |                    |                        | Grunde og bygninger      | <b>2</b> |
| Kostpris 1. januar 2021.....   |                          |                    |                        | 6.125.000                |          |
| <b>Kostpris 31. december 2021.....</b>   |                          |                    |                        | <b>6.125.000</b>         |          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....  |                          |                    |                        | 218.670                  |          |
| Årets afskrivninger .....  |                          |                    |                        | 36.445                   |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>  |                          |                    |                        | <b>255.115</b>           |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>  |                          |                    |                        | <b>5.869.885</b>         |          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                          |                    |                        |                          | <b>3</b> |
|  | 31/12 2021<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2020<br>gæld i alt |          |
| Gæld til realkreditinstitutter.....  | 1.243.403                | 135.000            | 556.400                | 1.376.269                |          |
|  | <b>1.243.403</b>         | <b>135.000</b>     | <b>556.400</b>         | <b>1.376.269</b>         |          |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>  |                          |                    |                        |                          | <b>4</b> |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                          |                    |                        |                          |          |
| Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for andre selskabers mellemværende med pengeinstitut.   |                          |                    |                        |                          |          |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                          |                    |                        |                          | <b>5</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.243.403 kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 5.869.885 kr.   |                          |                    |                        |                          |          |
| Til sikkerhed for det løbende engagement med pengeinstitut er der deponeret skadeløsbrev på nom. 3.150.000 kr. i matr. Nr. 1 A Fløe By, Gravlev. Skadeløsbrevet ligger tilsvarende til sikkerhed for andre selskabers mellemværende med pengeinstitut. |                          |                    |                        |                          |          |
|  |                          |                    | <b>2021</b>            | <b>2020</b>              |          |
| <br><b>Medarbejderforhold</b>  |                          |                    |                        |                          | <b>6</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:   |                          |                    | 1                      | 1                        |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Keld Andersen Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 %       |

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

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.

### 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.

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