

# Keld Andersen Ejendomme ApS

Fløvej 14, 9530 Støvring

CVR-nr.: 36 93 17 79

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 12 / 7 2024.

\_\_\_\_\_  
Keld Viffert Andersen, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. januar 2023 - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13
Anvendt regnskabspraksis	14 - 16

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabets årsrapport vil ikke blive revideret fremover, da betingelserne for fravalg af revision anses for opfyldte.

Gravlev den 1. juli 2024

I direktionen:

Keld Viffert Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Keld Andersen Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Keld Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabs-praksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 oprettholder 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.
- 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 den øverste ledelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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.

Aars den 1. juli 2024

**ReVision+**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr.: 41695609

Henrik Tange  
Statsautoriseret revisor  
mne30213

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Keld Andersen Ejendomme ApS  
Fløevej 14  
9530 Støvring  
CVR-nr.: 36 93 17 79  
Stiftelsesdato: 22. juni 2015  
Hjemsted: Rebild

### Ejere med ejerandel over 5%

Keld Viffert Andersen

### Direktion

Keld Viffert Andersen

### Revisor

ReVision+  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Vestre Boulevard 9  
9600 Aars

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive juletræsproduktion og dermed ligestillet formål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.



## Resultatopgørelse

Noter	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-12.473</b>	<b>-20.514</b>
Af- og nedskrivninger	-41.791	-36.445
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>-54.264</b>	<b>-56.959</b>
Andre finansielle indtægter	22.818	31.502
Andre finansielle omkostninger	-26.303	-20.009
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>-57.749</b>	<b>-45.466</b>
Skat af årets resultat	5.677	10.002
<b>Årets resultat</b>	<b>-52.071</b>	<b>-35.464</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-52.071	-35.464
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-52.071</b>	<b>-35.464</b>

**Balance**

Noter	31/12 2023	31/12 2022
Grunde og bygninger	6.046.362	5.926.925
1 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.046.362</u>	<u>5.926.925</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.046.362</u></b>	<b><u>5.926.925</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Andre tilgodehavender	1.010.942	1.217.163
Tilgodehavender i alt	<u>1.010.942</u>	<u>1.217.163</u>
Likvide beholdninger	2.128	26.500
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.013.070</u></b>	<b><u>1.243.663</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.059.432</u></b>	<b><u>7.170.588</u></b>

**Balance**

Noter	31/12 2023	31/12 2022
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	4.723.608	4.775.679
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>2 Egenkapital i alt</b>	<b>4.773.608</b>	<b>4.825.679</b>
Hensættelse til udskudt skat	812.586	818.263
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>812.586</b>	<b>818.263</b>
Gæld til kreditinstitutter	865.147	978.780
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>865.147</b>	<b>978.780</b>
Gæld til kreditinstitutter	122.900	132.139
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	430.258	360.794
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	54.933	54.933
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	608.091	547.866
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.473.238</b>	<b>1.526.646</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.059.432</b>	<b>7.170.588</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Noter**

31/12 2023    31/12 2022

**1. Materielle anlægsaktiver**

	I alt	I alt
Kostpris pr. 31/12 2022	6.218.485	6.125.000
Tilgang i året	161.228	93.485
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 31/12 2023	<u>6.379.713</u>	<u>6.218.485</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2022	291.560	255.115
Årets afskrivning	41.791	36.445
Afskrivning vedr. afgang	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2023	<u>333.351</u>	<u>291.560</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023	<u>6.046.362</u>	<u>5.926.925</u>

**2. Egenkapital**

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytter
Saldo pr. 31/12 2022	50.000	4.775.679	0
Overført overskud	0	-52.071	0
Forslag til udbytte	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Saldo pr. 31/12 2023	<u>50.000</u>	<u>4.723.608</u>	<u>0</u>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 31/12 2022	Gæld 31/12 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.110.919	988.047	122.900	360.480
	<u>1.110.919</u>	<u>988.047</u>	<u>122.900</u>	<u>360.480</u>

## Noter

### 4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldner kaution for andre selskabers mellemværende med pengeinstitut.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut , kr. 988.047, er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige pr. 31. december 2023 udgør kr. 6.046.362.

Til sikkerhed for det løbende engagement med pengeinstitut er der deponeret skadesløshedsbrev på nom. 3.150.000 i selskabets ejendom. Skadesløshedsbrevet ligger tilsvarende til sikkerhed for andre selskabers mellemværende med pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Keld Andersen Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabs-klasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin dattervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	70%
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. For inde-værende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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

Kundenr.: 11-50492



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Keld Viffert Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Viffert Andersen

Dirigent

ID: 338e6596-b7bd-4a89-82df-8c929149b30b

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2024 kl.: 16:12:48

Underskrevet med MitID



## Keld Viffert Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Viffert Andersen

Direktør

ID: 338e6596-b7bd-4a89-82df-8c929149b30b

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2024 kl.: 16:12:48

Underskrevet med MitID



## Henrik Tange

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Henrik Tange

Revisor

ID: 1f33e504-cd85-4cf7-99d2-d46bb1d3e684

Tidspunkt for underskrift: 15-07-2024 kl.: 07:08:23

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2af683KrQpg251949411

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).