



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

KEDA EJENDOMSINVEST APS
RAVSKÆRVEJ 67, SØFTEN, 8382 HINNERUP
ÅRSRAPPORT
5. JANUAR 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 29. august 2019

Stefan Daugbjerg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 5. januar 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Keda Ejendomsinvest ApS Ravskærvej 67 Søften 8382 Hinnerup
	CVR-nr.: 39 21 61 91 Stiftet: 5. januar 2018 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 5. januar 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Søren Schmidt Kellenberger
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. januar 2018 - 30. juni 2019 for Keda Ejendomsinvest 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. januar 2018 - 30. juni 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 29. august 2019

Direktion:

Søren Schmidt Kellenberger

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Keda Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Keda Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 5. januar 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Randers, den 29. august 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kristiansen Veng
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34298

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 5. JANUAR - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		77.036
Af- og nedskrivninger.....		-7.370
Andre finansielle omkostninger.....		-80.894
RESULTAT FØR SKAT		-11.228
Skat af årets resultat.....	1	-2.266
ÅRETS RESULTAT		-13.494
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-13.494
I ALT		-13.494

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		2.199.822
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.199.822
ANLÆGSAKTIVER.....		2.199.822
Likvide beholdninger.....		70.360
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		70.360
AKTIVER.....		2.270.182
PASSIVER		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		-13.494
EGENKAPITAL.....	3	36.506
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.730.110
Selskabsskat.....		2.266
Anden gæld.....		47.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.779.876
Gæld, associerede virksomheder.....		453.800
Kortfristede gældsforpligtelser.....		453.800
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.233.676
PASSIVER.....		2.270.182
Medarbejderforhold	5	

NOTER

	2018/19 kr.	Note	
Skat af årets resultat		1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.266		
	2.266		
 Materielle anlægsaktiver		 2	
	Grunde og bygninger		
Tilgang.....	2.207.192		
Kostpris 30. juni 2019.....	2.207.192		
Årets afskrivninger	7.370		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019.....	7.370		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....	2.199.822		
 Egenkapital		 3	
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 5. januar 2018.....	50.000	0	50.000
Forslag til resultatdisponering.....		-13.494	-13.494
Egenkapital 30. juni 2019.....	50.000	-13.494	36.506
 Langfristede gældsforpligtelser			 4
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.730.110	0	1.730.110
Selskabsskat.....	2.266	0	0
Anden gæld.....	47.500	0	0
	1.779.876	0	1.730.110
 Medarbejderforhold			 5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			
1			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Keda Ejendomsinvest ApS for 2018/19 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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 administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger m.v. 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 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	80 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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 nettosalgpris 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.