



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
PRÆSTEGÅRDSVEJ 20, SØFTEN, 8382 HINNERUP
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. september 2022

Stefan Daugbjerg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Keda Ejendomsinvest ApS Præstegårdsvej 20 Søften 8382 Hinnerup
	CVR-nr.: 39 21 61 91 Stiftet: 5. januar 2018 Kommune: Favrskov Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
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 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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.

Aarhus, den 4. september 2022

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 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 4. september 2022

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 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		99.487	107.465
Af- og nedskrivninger.....		-8.844	-8.844
DRIFTSRESULTAT		90.643	98.621
Andre finansielle indtægter.....		7.612	3.076
Andre finansielle omkostninger.....		-32.897	-33.947
RESULTAT FØR SKAT		65.358	67.750
Skat af årets resultat.....	1	-14.379	-11.357
ÅRETS RESULTAT		50.979	56.393
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		50.979	56.393
I ALT		50.979	56.393

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		2.173.290	2.182.134
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.173.290	2.182.134
ANLÆGSAKTIVER.....		2.173.290	2.182.134
Udskudte skatteaktiver.....		7.458	5.513
Andre tilgodehavender.....		196.612	168.076
Tilgodehavender.....		204.070	173.589
Likvide beholdninger.....		44.074	19.453
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		248.144	193.042
AKTIVER.....		2.421.434	2.375.176
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		82.788	31.809
EGENKAPITAL.....		132.788	81.809
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.752.046	1.759.380
Selskabsskat.....		16.324	16.236
Deposita.....		47.500	47.425
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.815.870	1.823.041
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.773	10.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.563	6.563
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		453.440	453.440
Kortfristede gældsforpligtelser.....		472.776	470.326
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.288.646	2.293.367
PASSIVER.....		2.421.434	2.375.176
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	4		
Medarbejderforhold.....	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	50.000	31.809	81.809
Forslag til resultatdisponering.....		50.979	50.979
Egenkapital 30. juni 2022.....	50.000	82.788	132.788

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.324	16.236		
Regulering af udskudt skat.....	-1.945	-4.879		
	14.379	11.357		
 Materielle anlægsaktiver			2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2021.....		2.207.192		
Kostpris 30. juni 2022.....		2.207.192		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		25.058		
Årets afskrivninger		8.844		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....		33.902		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		2.173.290		
 Langfristede gældsforpligtelser			3	
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.764.819	12.773	1.741.390	1.769.703
Selskabsskat.....	16.324	0	0	16.236
Deposita.....	47.500	0	0	47.425
	1.828.643	12.773	1.741.390	1.833.364
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 1.765 tkr. har virksomheden stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.173 tkr. på balancedagen.				
		2021/22	2020/21	
 Medarbejderforhold				5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Keda Ejendomsinvest ApS for 2021/22 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom samt administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 salgsmkostninger 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 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.