

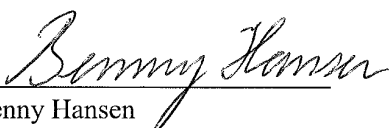
Kædeby Ejendomme ApS
Hovedgaden 63, 5932 Humble

CVR-nr. 32 27 31 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.


Benny Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kædeby Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humble, den 24. maj 2016

Direktion


Benny Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Kædeby Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kædeby 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

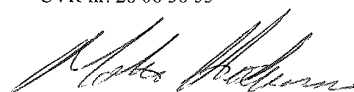
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Svendborg, den 24. maj 2016

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kædeby Ejendomme ApS Hovedgaden 63 5932 Humble
	CVR-nr.: 32 27 31 49
	Stiftet: 26. juni 2009
	Hjemsted: Humble
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Benny Hansen
Revision	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Bankforbindelse	Spar Nord Bank , Sankt Nicolai Gade 1A, 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og drift af udlejningsejendomme.

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i udlejning af udlejningsejendomme til erhverv og beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 3 t.kr. mod 33 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kædeby Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Udlejningsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	580 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	305.241	372.006
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-198.035	-193.953
Driftsresultat	107.206	178.053
Andre finansielle indtægter	616	1.744
Øvrige finansielle omkostninger	-162.488	-177.716
Resultat før skat	-54.666	2.081
2 Skat af årets resultat	57.988	31.023
Årets resultat	3.322	33.104
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.322	33.104
Disponeret i alt	3.322	33.104

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	6.437.468	6.614.833
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	55.250	72.250
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.492.718</u>	<u>6.687.083</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.492.718</u>	<u>6.687.083</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	19.597	45.462
Tilgodehavender i alt	<u>19.597</u>	<u>45.462</u>
Likvide beholdninger	873	151.258
Omsætningsaktiver i alt	<u>20.470</u>	<u>196.720</u>
Aktiver i alt	<u>6.513.188</u>	<u>6.883.803</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2015	2014
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	630.803	627.481
	Egenkapital i alt	755.803	752.481
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	678.000	755.000
	Hensatte forpligtelser i alt	678.000	755.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.880.895	3.129.892
	Gæld til pengeinstitutter	1.438.056	1.456.000
	Deposita	216.000	192.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.534.951	4.777.892
	Kortfristet del af langfristet gæld	305.000	280.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	27.620
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	15.500
	Selskabsskat	15.012	63.177
	Anden gæld	208.922	212.133
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	544.434	598.430
	Gældsforpligtelser i alt	5.079.385	5.376.322
	Passiver i alt	6.513.188	6.883.803
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2015	2014
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	177.365	176.953
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.000	17.000
Mindre nyanskaffelser	3.670	0
	198.035	193.953
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	19.012	32.977
Årets regulering af udskudt skat	-30.000	-31.000
Nedsættelse af selskabsskat fra 23,5% til 22,0%	-47.000	-33.000
	-57.988	-31.023
3. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	7.671.851	170.000
Kostpris 31. december 2015	7.671.851	170.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.057.018	97.750
Årets afskrivninger	177.365	17.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	1.234.383	114.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	6.437.468	55.250
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	627.481	594.377
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.322</u>	<u>33.104</u>
	<u>630.803</u>	<u>627.481</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	245.000	2.049.000	3.125.895	3.359.892
Gæld til pengeinstitutter	60.000	1.166.091	1.498.056	1.506.000
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>216.000</u>	<u>192.000</u>
	<u>305.000</u>	<u>3.215.091</u>	<u>4.839.951</u>	<u>5.057.892</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.126 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.437 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.498 t.kr. er der lyst ejerpant nom. 1.200 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.437 t.kr.

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Ingen.