

Kædeby Ejendomme ApS

Hovedgaden 63, 5932 Humble

CVR-nr. 32 27 31 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2018.



Benny Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humble, den 24. april 2018

Direktion



Benny Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i Kædeby Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kædeby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 24. april 2018

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 26762

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

Revisor

Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ryttervej 4
5700 Svendborg

Bankforbindelse

Spar Nord Bank, Sankt Nicolai Gade 1A, 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Selskabets 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 71 t.kr. mod 17 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster 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 posterings direkte i 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 salgskomkostninger 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	426.580	366.477
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-194.625	-194.365
Driftsresultat	231.955	172.112
Andre finansielle indtægter	0	641
Øvrige finansielle omkostninger	-140.658	-151.213
Resultat før skat	91.297	21.540
2 Skat af årets resultat	-20.332	-4.716
Årets resultat	70.965	16.824
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	70.965	16.824
Disponeret i alt	70.965	16.824

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	6.207.466	6.260.103
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.250	38.250
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.228.716</u>	<u>6.298.353</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.228.716</u>	<u>6.298.353</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>9.041</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>9.041</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>9.041</u>
	Aktiver i alt	<u>6.228.716</u>	<u>6.307.394</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	718.592	647.627
	Egenkapital i alt	843.592	772.627
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	644.000	648.000
	Hensatte forpligtelser i alt	644.000	648.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.325.732	2.614.842
	Gæld til pengeinstitutter	1.301.091	1.361.091
	Deposita	216.600	216.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.843.423	4.192.533
7	Gældsforpligtelser	340.000	325.000
	Gæld til pengeinstitutter	23.126	36.140
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.448	15.500
	Selskabsskat	12.332	24.717
	Anden gæld	436.795	243.677
	Periodeafgrænsningsposter	36.000	49.200
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	897.701	694.234
	Gældsforpligtelser i alt	4.741.124	4.886.767
	Passiver i alt	6.228.716	6.307.394
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	2017	2016
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	177.625	177.365
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.000	17.000
	194.625	194.365
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	24.332	34.716
Årets regulering af udskudt skat	-4.000	-30.000
	20.332	4.716
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	7.671.851	7.671.851
Tilgang i årets løb	124.988	0
Kostpris 31. december 2017	7.796.839	7.671.851
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-1.411.748	-1.234.383
Årets af-/nedskrivninger	-177.625	-177.365
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	-1.589.373	-1.411.748
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	6.207.466	6.260.103
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	5.970.000	6.070.000
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	170.000	170.000
Kostpris 31. december 2017	170.000	170.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-131.750	-114.750
Årets af-/nedskrivninger	-17.000	-17.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	-148.750	-131.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	21.250	38.250

Noter

			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2017			125.000	125.000
			125.000	125.000
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017			647.627	630.803
Årets overførte overskud eller underskud			70.965	16.824
			718.592	647.627
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	280.000	1.318.000	2.605.732	2.879.841
Gæld til pengeinstitutter	60.000	1.046.091	1.361.091	1.421.091
Deposita	0	0	216.600	216.600
	340.000	2.364.091	4.183.423	4.517.532
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.606 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6.207 t.kr.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.421 t.kr., er der tinglyst skødeløsbrev nominelt 2.200 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.207 t. kr.				
9. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Ingen.				