

Kædeby Ejendomme ApS

Hovedgaden 63, 5932 Humble

CVR-nr. 32 27 31 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2019.

Benny Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humble, den 28. marts 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 28. marts 2019

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann
statsautoriseret revisor
mne26762

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 79 t.kr. mod 71 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 posteringer 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	440.982	426.580
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-206.340	-194.625
Driftsresultat	234.642	231.955
Øvrige finansielle omkostninger	-133.509	-140.658
Resultat før skat	101.133	91.297
2 Skat af årets resultat	-22.260	-20.332
Årets resultat	78.873	70.965
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	78.873	70.965
Disponeret i alt	78.873	70.965

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	6.026.976	6.207.466
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.250	21.250
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.031.226</u>	<u>6.228.716</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.031.226</u>	<u>6.228.716</u>
Aktiver i alt	<u>6.031.226</u>	<u>6.228.716</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	797.465	718.592
	Egenkapital i alt	<u>922.465</u>	<u>843.592</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	615.000	644.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>615.000</u>	<u>644.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.043.727	2.325.732
	Gæld til pengeinstitutter	1.241.091	1.301.091
	Deposita	210.600	216.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.495.418</u>	<u>3.843.423</u>
7	Gældsforpligtelser	345.000	340.000
	Gæld til pengeinstitutter	21.048	23.126
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.045	49.448
	Selskabsskat	37.260	12.332
	Anden gæld	559.490	436.795
	Periodeafgrænsningsposter	7.500	36.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>998.343</u>	<u>897.701</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.493.761</u>	<u>4.741.124</u>
	Passiver i alt	<u>6.031.226</u>	<u>6.228.716</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	2018	2017
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	180.490	177.625
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.000	17.000
Mindre nyanskaffelser	8.850	0
	206.340	194.625
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	51.260	24.332
Årets regulering af udskudt skat	-29.000	-4.000
	22.260	20.332
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	7.796.839	7.671.851
Tilgang i årets løb	0	124.988
Kostpris 31. december 2018	7.796.839	7.796.839
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-1.589.373	-1.411.748
Årets af-/nedskrivninger	-180.490	-177.625
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-1.769.863	-1.589.373
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	6.026.976	6.207.466
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	5.970.000	5.970.000
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	170.000	170.000
Kostpris 31. december 2018	170.000	170.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-148.750	-131.750
Årets af-/nedskrivninger	-17.000	-17.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-165.750	-148.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	4.250	21.250

Noter

	31/12 2018	31/12 2017		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	718.592	647.627		
Årets overførte overskud eller underskud	78.873	70.965		
	797.465	718.592		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	285.000	1.038.000	2.328.727	2.605.732
Gæld til pengeinstitutter	60.000	1.001.091	1.301.091	1.361.091
Deposita	0	0	210.600	216.600
	345.000	2.039.091	3.840.418	4.183.423
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.329 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.027 t.kr.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.301 t.kr., er der tinglyst skadeløsbrev nominelt 2.200 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.027 t. kr.				
9. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Ingen.				

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.

Benny Torben Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-407099223019
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2019 kl.: 14:57:53
Underskrevet med NemID

Benny Torben Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-407099223019
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2019 kl.: 14:57:53
Underskrevet med NemID

Morten Heitmann

Som Revisor NEM ID
RID: 1235460036696
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2019 kl.: 14:58:56
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 75d427d2zRJT20528673

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.