

## Kædeby Ejendomme ApS

Hovedgaden 63, 5932 Humble

CVR-nr. 32 27 31 49

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2021.

---

Benny Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humble, den 16. juni 2021

### 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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 16. juni 2021

### Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann  
statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kædeby Ejendomme ApS Hovedgaden 63 5932 Humble
	CVR-nr.: 32 27 31 49
	Stiftet: 26. juni 2009
	Hjemsted: Humble
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Benny Hansen
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Bankforbindelse</b>	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 133 t.kr. mod 172 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 samt opkrævede fællesomkostninger 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>468.126</b>	<b>530.017</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-180.490	-184.740
<b>Driftsresultat</b>	<b>287.636</b>	<b>345.277</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-116.503	-125.033
<b>Resultat før skat</b>	<b>171.133</b>	<b>220.244</b>
2 Skat af årets resultat	-38.330	-48.616
<b>Årets resultat</b>	<b>132.803</b>	<b>171.628</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	132.803	171.628
<b>Disponeret i alt</b>	<b>132.803</b>	<b>171.628</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	5.665.996	5.846.486
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.665.996</u>	<u>5.846.486</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.665.996</u></b>	<b><u>5.846.486</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	1.965
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.965</u>
Likvide beholdninger	<u>17.336</u>	<u>84.455</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.336</u></b>	<b><u>86.420</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.683.332</u></b>	<b><u>5.932.906</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.101.897	969.094
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.226.897</u></b>	<b><u>1.094.094</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	558.000	586.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>558.000</u></b>	<b><u>586.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.480.434	1.765.182
	Gæld til pengeinstitutter	1.121.091	1.181.091
	Deposita	222.000	222.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.823.525</u>	<u>3.168.273</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	348.000	345.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	20.487
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	380.559	349.542
	Selskabsskat	48.330	65.616
	Anden gæld	271.021	247.894
	Periodeafgrænsningsposter	11.500	56.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.074.910</u>	<u>1.084.539</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.898.435</u></b>	<b><u>4.252.812</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.683.332</u></b>	<b><u>5.932.906</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	797.466	922.466
Årets overførte overskud eller underskud	0	171.628	171.628
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	969.094	1.094.094
Årets overførte overskud eller underskud	0	132.803	132.803
	<b>125.000</b>	<b>1.101.897</b>	<b>1.226.897</b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	180.490	180.490
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4.250
	<b>180.490</b>	<b>184.740</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	66.330	77.616
Årets regulering af udskudt skat	-28.000	-29.000
	<b>38.330</b>	<b>48.616</b>
	31/12 2020	31/12 2019
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2020	7.796.839	7.796.839
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>7.796.839</b>	<b>7.796.839</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-1.950.353	-1.769.863
Årets af-/nedskrivninger	-180.490	-180.490
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-2.130.843</b>	<b>-1.950.353</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>5.665.996</b>	<b>5.846.486</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	5.970.000	5.970.000
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	170.000	170.000
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>170.000</b>	<b>170.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-170.000	-165.750
Årets af-/nedskrivninger	0	-4.250
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-170.000</b>	<b>-170.000</b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2020</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2020</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.768.434	288.000	1.480.434	468.000
Gæld til pengeinstitutter	1.181.091	60.000	1.121.091	881.091
Deposita	222.000	0	222.000	0
	<b>3.171.525</b>	<b>348.000</b>	<b>2.823.525</b>	<b>1.349.091</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.768 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 5.666 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.181 t.kr., er der tinglyst skadeløsbrev nominelt 2.200 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.666 t. kr.

### 7. 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 Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-407099223019  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2021 kl.: 16:02:38  
Underskrevet med NemID

## Benny Torben Hansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-407099223019  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2021 kl.: 16:02:38  
Underskrevet med NemID

## Morten Heitmann

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1235460036696  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2021 kl.: 16:31:32  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: dd8688d4zJk242554759

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](http://www.esignatur.dk).