

## Kædeby Ejendomme ApS

Hovedgaden 63, 5932 Humble

CVR-nr. 32 27 31 49

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. august 2020.

---

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 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humble, den 6. juli 2020

### 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 6. juli 2020

### 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 172 t.kr. mod 79 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 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 salgsmarkedsomkostninger 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 samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>530.017</b>	<b>440.982</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-184.740	-206.340
<b>Driftsresultat</b>	<b>345.277</b>	<b>234.642</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-125.033	-133.509
<b>Resultat før skat</b>	<b>220.244</b>	<b>101.133</b>
2 Skat af årets resultat	-48.616	-22.260
<b>Årets resultat</b>	<b>171.628</b>	<b>78.873</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	171.628	78.873
<b>Disponeret i alt</b>	<b>171.628</b>	<b>78.873</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	5.846.486	6.026.976
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4.250
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.846.486</u>	<u>6.031.226</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.846.486</u></b>	<b><u>6.031.226</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1.965	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.965</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>84.455</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>86.420</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.932.906</u></b>	<b><u>6.031.226</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	969.094	797.465
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.094.094</u></b>	<b><u>922.465</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	586.000	615.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>586.000</u></b>	<b><u>615.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.765.182	2.043.727
	Gæld til pengeinstitutter	1.181.091	1.241.091
	Deposita	222.000	210.600
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.168.273</u>	<u>3.495.418</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	345.000	345.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	21.048
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.487	28.045
	Selskabsskat	65.616	37.260
	Anden gæld	597.436	559.490
	Periodeafgrænsningsposter	56.000	7.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.084.539</u>	<u>998.343</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.252.812</u></b>	<b><u>4.493.761</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.932.906</u></b>	<b><u>6.031.226</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

## Noter

	2019	2018
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	180.490	180.490
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.250	17.000
Mindre nyanskaffelser	0	8.850
	<b>184.740</b>	<b>206.340</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	77.616	51.260
Årets regulering af udskudt skat	-29.000	-29.000
	<b>48.616</b>	<b>22.260</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	7.796.839	7.796.839
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>7.796.839</b>	<b>7.796.839</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-1.769.863	-1.589.373
Årets af-/nedskrivninger	-180.490	-180.490
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-1.950.353</b>	<b>-1.769.863</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>5.846.486</b>	<b>6.026.976</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	5.970.000	5.970.000
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2019	170.000	170.000
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>170.000</b>	<b>170.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-165.750	-148.750
Årets af-/nedskrivninger	-4.250	-17.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-170.000</b>	<b>-165.750</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>4.250</b>

## Noter

	31/12 2019	31/12 2018		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125.000		
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2019	797.466	718.592		
Årets overførte overskud eller underskud	171.628	78.873		
	<b>969.094</b>	<b>797.465</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2019</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2019</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.050.182	285.000	1.765.182	753.000
Gæld til pengeinstitutter	1.241.091	60.000	1.181.091	941.091
Deposita	222.000	0	222.000	0
	<b>3.513.273</b>	<b>345.000</b>	<b>3.168.273</b>	<b>1.694.091</b>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.050 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 5.846 t.kr.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.241 t.kr., er der tinglyst skadeløsbrev nominelt 2.200 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.046 t. kr.				
<b>9. Eventualposter</b>				
<b>Eventualforpligtelser</b>				
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: 25-08-2020 kl.: 11:07:59  
Underskrevet med NemID

## Benny Torben Hansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-407099223019  
Tidspunkt for underskrift: 25-08-2020 kl.: 11:07:59  
Underskrevet med NemID

## Morten Heitmann

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1235460036696  
Tidspunkt for underskrift: 25-08-2020 kl.: 12:03:16  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ab1f1039mrs240385219

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).