

Kædeby Ejendomme ApS

Hovedgaden 63, 5932 Humble

CVR-nr. 32 27 31 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

Benny Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humble, den 24. maj 2024

Direktion

Benny Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Kædeby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kædeby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 24. maj 2024

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 A/S, Sankt Nicolai Gade 1A, 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af udlejningsejendomme til erhverv og beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -966 t.kr. mod 48 t.kr. sidste år.

Der er i regnskabsåret foretaget nedskrivning af selskabets ejendomme med 1.055 t.kr. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ledelsen anser årets resultatet 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 vedørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

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 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	400 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 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, der med balancedagens 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	191.839	356.427
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.235.490	-180.490
Driftsresultat	-1.043.651	175.937
Andre finansielle indtægter	63	0
Øvrige finansielle omkostninger	-195.262	-114.039
Resultat før skat	-1.238.850	61.898
Skat af årets resultat	273.000	-13.608
Årets resultat	-965.850	48.290
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	48.290
Disponeret fra overført resultat	-965.850	0
Disponeret i alt	-965.850	48.290

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	4.332.314	5.305.016
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.332.314</u>	<u>5.305.016</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.332.314</u>	<u>5.305.016</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	24.000	0
Andre tilgodehavender	68.336	0
Tilgodehavender i alt	<u>92.336</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	91.943	53.725
Omsætningsaktiver i alt	<u>184.279</u>	<u>53.725</u>
Aktiver i alt	<u>4.516.593</u>	<u>5.358.741</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	95.279	1.061.130
	Egenkapital i alt	<u>220.279</u>	<u>1.186.130</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	222.000	495.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>222.000</u>	<u>495.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	423.817	445.139
	Gæld til pengeinstitutter	2.010.677	2.139.139
	Deposita	223.700	223.700
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.658.194</u>	<u>2.807.978</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	211.200	211.521
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	15.500
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	402.761	428.225
	Selskabsskat	0	15.608
	Anden gæld	775.159	187.279
	Periodeafgrænsningsposter	11.500	11.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.416.120</u>	<u>869.633</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.074.314</u>	<u>3.677.611</u>
	Passiver i alt	<u>4.516.593</u>	<u>5.358.741</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.012.840	1.137.840
Årets overførte overskud eller underskud	0	48.290	48.290
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.061.130	1.186.130
Årets overførte overskud eller underskud	0	-965.851	-965.851
	125.000	95.279	220.279

Noter

	2023	2022		
1. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2023	7.796.839	7.796.839		
Afgang i årets løb	262.788	0		
Kostpris 31. december 2023	8.059.627	7.796.839		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-2.491.823	-2.311.333		
Årets af-/nedskrivninger	-180.490	-180.490		
Årets nedskrivninger	-1.055.000	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-3.727.313	-2.491.823		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	4.332.314	5.305.016		
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2023	170.000	170.000		
Afgang i årets løb	-170.000	0		
Kostpris 31. december 2023	0	170.000		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-170.000	-170.000		
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	170.000	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	-170.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	0		
3. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2023	del af lang-	gæld	efter 5 år
		fristet gæld	31/12 2023	
Gæld til realkreditinstitutter	451.017	27.200	423.817	315.000
Gæld til pengeinstitutter	2.194.677	184.000	2.010.677	1.150.000
Deposita	223.700	0	223.700	0
	2.869.394	211.200	2.658.194	1.465.000

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 451 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev på 200 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 580 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.361 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 2.195 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

5. 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 Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Benny Torben Hansen

Direktør

ID: 4ce2957a-4106-45d1-b7a2-2919074b32b1

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2024 kl.: 17:03:27

Underskrevet med MitID



Benny Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Benny Torben Hansen

Dirigent

ID: 4ce2957a-4106-45d1-b7a2-2919074b32b1

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2024 kl.: 17:03:27

Underskrevet med MitID



Morten Heitmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Heitmann

Revisor

ID: 3669b11f-3fc8-42f7-8ef2-b228df6db5cd

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 07:06:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8c74e1skXQy251873238

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.