

Kædeby Ejendomme ApS

Hovedgaden 63, 5932 Humble

CVR-nr. 32 27 31 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2023.

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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humble, den 31. maj 2023

Direktion

Benny Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Kædeby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kædeby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 31. maj 2023

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 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 48 t.kr. mod -89 t.kr. sidste år.

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 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 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.

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 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 salgsmkostninger 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	356.427	251.222
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-180.490	-183.340
Driftsresultat	175.937	67.882
Øvrige finansielle omkostninger	-114.039	-178.195
Resultat før skat	61.898	-110.313
Skat af årets resultat	-13.608	21.256
Årets resultat	48.290	-89.057
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	48.290	0
Disponeret fra overført resultat	0	-89.057
Disponeret i alt	48.290	-89.057

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	5.305.016	5.485.506
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.305.016</u>	<u>5.485.506</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.305.016</u>	<u>5.485.506</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	16.256
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>16.256</u>
Likvide beholdninger	<u>53.725</u>	<u>26.680</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>53.725</u>	<u>42.936</u>
Aktiver i alt	<u>5.358.741</u>	<u>5.528.442</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.061.130	1.012.840
	Egenkapital i alt	<u>1.186.130</u>	<u>1.137.840</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	495.000	529.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>495.000</u>	<u>529.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	445.139	476.969
	Gæld til pengeinstitutter	2.139.139	2.312.507
	Deposita	223.700	223.700
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.807.978</u>	<u>3.013.176</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	211.521	206.892
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	15.500
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	428.225	396.352
	Selskabsskat	15.608	0
	Anden gæld	187.279	218.182
	Periodeafgrænsningsposter	11.500	11.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>869.633</u>	<u>848.426</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.677.611</u>	<u>3.861.602</u>
	Passiver i alt	<u>5.358.741</u>	<u>5.528.442</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.101.897	1.226.897
Årets overførte overskud eller underskud	0	-89.057	-89.057
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.012.840	1.137.840
Årets overførte overskud eller underskud	0	48.290	48.290
	125.000	1.061.130	1.186.130

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	180.490	180.490
Mindre nyanskaffelser	0	2.850
	<u>180.490</u>	<u>183.340</u>
 2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	<u>7.796.839</u>	<u>7.796.839</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>7.796.839</u>	<u>7.796.839</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-2.311.333	-2.130.843
Årets af-/nedskrivninger	<u>-180.490</u>	<u>-180.490</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-2.491.823</u>	<u>-2.311.333</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>5.305.016</u>	<u>5.485.506</u>
 3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	<u>170.000</u>	<u>170.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>170.000</u>	<u>170.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	<u>-170.000</u>	<u>-170.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-170.000</u>	<u>-170.000</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	478.139	33.000	445.139	313.000
Gæld til pengeinstitutter	2.317.660	178.521	2.139.139	1.359.837
Deposita	223.700	0	223.700	0
	<u>3.019.499</u>	<u>211.521</u>	<u>2.807.978</u>	<u>1.672.837</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 478 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 580 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.361 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.725 t.kr.

6. 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: 27-06-2023 kl.: 09:50:34

Underskrevet med MitID



Benny Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Benny Torben Hansen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 09:50:34

Underskrevet med MitID



Morten Heitmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Heitmann

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 10:20:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 09068fyXNQy250315884

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.