

Ken Heddinge ApS

Junker Rudsvej 1
4750 Lundby

CVR.nr. 32 88 55 35

Årsrapport for året 2016

7. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/5 2017.


Dirigent
Ken Heddinge

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12-13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ken Heddinge ApS
Junker Rudsvej 1
4750 Lundby

Telefon: 6168 7552

CVR-nr.: 32 88 55 35

Stiftet: 21. april 2010

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016

Direktion

Ken Heddinge

Pengeinstitut

Møns Bank
Vinhusgade 2
4700 Næstved

Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg
CVR nr 37 12 19 24
P-nr 10 20 78 52 72

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for Ken Heddinge ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lundby, den 24. maj 2017

I direktionen


Ken Heddinge

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ken Heddinge ApS.

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Ken Heddinge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang 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.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang 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 en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 24. maj 2017

Øernes Revision

Registreret revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er forløbet mindre tilfredsstillende.

Årsrapporten udviser et resultat på kr. -23.352.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. 1.343.838.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for Ken Heddinge ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret på følgende områder:

Gæld, der knytter sig til investeringsejendommene, er indregnet til amortiseret kostpris. Tidligere har denne gæld været indregnet til dagsværdi.

Jævnfør overgangsreglerne er sidste års dagsværdi anvendt som kostpris for gælden primo dette regnskabsår.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med tillæg af evt. opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden henlæggelse under posten "Reserve for opskrivninger". Udskudt skat på opskrivninger indregnes direkte i posten "Udskudt skat".

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-10 år, scrapværdi 0-20%

Anvendt regnskabspraksis

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.

Småanskaffelser under kr. 12.900 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af 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 nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte:

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat:

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	246.693	701.969
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-31.339	-31.339
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	215.354	670.630
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.220	1.350
Andre finansielle indtægter	0	118
Andre finansielle omkostninger	-247.898	-282.035
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-30.324	390.063
Skat af årets resultat	6.972	-75.647
ÅRETS RESULTAT	-23.352	314.416
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-23.352	314.416
	-23.352	314.416

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	6.720.000	6.814.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	132.316	163.655
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.852.316</u>	<u>6.977.655</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.852.316</u>	<u>6.977.655</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	62.147	38.157
Andre tilgodehavender	4.581	2.786
Tilgodehavender i alt	<u>66.728</u>	<u>40.943</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>603</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>66.728</u>	<u>41.546</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>6.919.044</u></u>	<u><u>7.019.201</u></u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
2 Selskabskapital	80.000	80.000
3 Overført overskud eller underskud	1.263.838	1.287.190
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.343.838</u>	<u>1.367.190</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	303.428	313.744
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>303.428</u>	<u>313.744</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter vedr. investeringsejendomme	3.408.585	3.566.698
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.408.585</u>	<u>3.566.698</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	153.533	149.325
Kreditinstitutter i øvrigt	253.348	181.085
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.218	25.875
Selskabsskat	3.344	11.374
Anden gæld	1.420.750	1.397.410
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.863.193</u>	<u>1.771.569</u>
4 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>5.271.778</u>	<u>5.338.267</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.919.044</u>	<u>7.019.201</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<p>1 Investeringsejendomme Ved vurderingen af dagsværdien indgår følgende faktorer: Afkastkrav er ud fra ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse for så vidt angår énfamilieejendomme fastsat til 6,25% og for ejendomme udlejet til opholdssteder fastsat til 7,5%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommene er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.</p>		
<p>2 Selskabskapital Selskabskapital primo</p>	80.000 <hr style="border: 1px solid black;"/> 80.000	80.000 <hr style="border: 1px solid black;"/> 80.000
<p>3 Overført overskud eller underskud Overført overskud/underskud tidligere år Overført årets resultat</p>	1.287.190 -23.352 <hr style="border: 1px solid black;"/> 1.263.838	972.774 314.416 <hr style="border: 1px solid black;"/> 1.287.190
<p>4 Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	2.777.143	2.952.708
<p>5 Sikkerheder og pantsætninger Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 3.562.118, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør</p>	6.720.000	6.814.000
<p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør</p>	408.000	408.000
<p>6 Eventualposter mv. Selskabet er sambeskattet med moder- og søsterselskab og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.</p>		