

## Ken Heddinge ApS

Junker Rudsvej 1  
4750 Lundby

CVR.nr. 32 88 55 35

### Årsrapport for året 2015

6. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30 / 5 2016.



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <u>side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger  | 3           |
| Ledelsespåtegning  | 4           |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis   | 6-8         |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december                       | 9           |
| Balance pr. 31. december   | 10-11       |
| Noter  | 12          |

## 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 2015

### Direktion

Ken Heddinge

### Pengeinstitut

Nordea  
Axeltorv 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

### Aktivitet

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lundby, den 26. maj 2016

**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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 26. maj 2016

**Øernes Revision**

**Registreret revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for Ken Heddinge ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning:

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

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

**Investeringsejendomme** indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

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%

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. 12.800 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdi.

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

### **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>2015</u>    | <u>2014</u>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>                                 | <b>701.969</b> | <b>612.712</b> |
| Af- og nedskrivninger anlægsaktiver                      | -31.339        | -31.339        |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>                   | <b>670.630</b> | <b>581.373</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.350          | 564            |
| Andre finansielle indtægter                              | 118            | 561            |
| Andre finansielle omkostninger                           | -282.035       | -253.988       |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>                        | <b>390.063</b> | <b>328.510</b> |
| Skat af årets resultat                                   | -75.647        | -62.530        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                    | <b>314.416</b> | <b>265.980</b> |
| Der af ledelsen foreslås anvendt således:                |                |                |
| Udbytte  | 0              | 0              |
| Overført til næste år                                    | 314.416        | 265.980        |
|  | <b>314.416</b> | <b>265.980</b> |

## Balance pr. 31. december

| <u>Note</u>                                  | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Aktiver:</b>                              |                  |                  |
| <b>Anlægsaktiver:</b>                        |                  |                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver:</b>             |                  |                  |
| Grunde og bygninger                          | 6.814.000        | 5.535.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 163.655          | 194.994          |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <u>6.977.655</u> | <u>5.729.994</u> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                   | <u>6.977.655</u> | <u>5.729.994</u> |
| <b>Omsætningsaktiver:</b>                    |                  |                  |
| <b>Tilgodehavender:</b>                      |                  |                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 38.157           | 23.436           |
| Andre tilgodehavender                        | 2.786            | 54.786           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <u>40.943</u>    | <u>78.222</u>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>603</u>       | <u>482.091</u>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>               | <u>41.546</u>    | <u>560.313</u>   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u>7.019.201</u> | <u>6.290.307</u> |

## Balance pr. 31. december

| <u>Note</u>  | <u>2015</u>             | <u>2014</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver:</b>   |                         |                         |
| <b>Egenkapital:</b>  |                         |                         |
| 1 Selskabskapital  | 80.000                  | 80.000                  |
| 2 Overført overskud eller underskud                                  | 1.287.190               | 972.774                 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                                | 0                       | 0                       |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>   | <u><b>1.367.190</b></u> | <u><b>1.052.774</b></u> |
| <b>Hensatte forpligtelser:</b>                                       |                         |                         |
| Hensættelser til udskudt skat  | 313.744                 | 249.471                 |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>                                   | <u><b>313.744</b></u>   | <u><b>249.471</b></u>   |
| <b>Gældsforpligtelser:</b>   |                         |                         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>                              |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter vedr.<br>investeringsejendomme (lang) | 3.566.698               | 3.021.681               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                         | <u><b>3.566.698</b></u> | <u><b>3.021.681</b></u> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>                              |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter                                       | 149.325                 | 149.038                 |
| Kreditinstitutter i øvrigt   | 181.085                 | 302.340                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                                  | 6.500                   | 0                       |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                             | 25.875                  | 80.686                  |
| Selskabsskat   | 11.374                  | 0                       |
| Anden gæld   | 1.397.410               | 1.434.317               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                         | <u><b>1.771.569</b></u> | <u><b>1.966.381</b></u> |
| 3 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                                     | <u><b>5.338.267</b></u> | <u><b>4.988.062</b></u> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>  | <u><b>7.019.201</b></u> | <u><b>6.290.307</b></u> |
| 4 Sikkerheder og pantsætninger                                       |                         |                         |
| 5 Eventualposter mv.   |                         |                         |

## Noter

| <u>Note</u>  | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------|-------------|
| <b>1 Selskabskapital</b>   |             |             |
| Selskabskapital primo  | 80.000      | 80.000      |
|  | 80.000      | 80.000      |
| Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.  |             |             |
| <b>2 Overført overskud eller underskud</b>   |             |             |
| Overført overskud/underskud tidligere år   | 972.774     | 706.794     |
| Overført årets resultat  | 314.416     | 265.980     |
|  | 1.287.190   | 972.774     |
| <b>3 Gældsforpligtelser</b>  |             |             |
| Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år  | 2.952.708   | 2.371.732   |
| <b>4 Sikkerheder og pantsætninger</b>  |             |             |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 3.170.719, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør | 6.814.000   | 5.535.000   |
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør                         | 408.000     | 408.000     |
|  | 408.000     | 408.000     |
| <b>5 Eventualposter mv.</b>  |             |             |
| Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.  |             |             |