

Ken Heddinge ApS

Junker Rudsvej 1
4750 Lundby

CVR.nr. 32 88 55 35

Årsrapport for året 2017

8. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/5 2018.



Dirigent
Ken Heddinge

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12-13
Noter	14-15

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 2017

Direktion

Ken Heddinge

Pengeinstitut

Møns Bank
Vinhushgade 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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 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 2018

I direktionen


Ken Heddinge

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ken Heddinge ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ken Heddinge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Vordingborg, den 24. maj 2018

Øernes Revision

Registreret revisionsaktieselskab

37 72 19 24



Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet 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 tilfredsstillende.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning og andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

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

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Småanskaffelser under kr. 13.200 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%.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BRUTTOFORTJENESTE	350.115	354.613
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-34.089	-31.339
Dagsværdiregulering af ejendomme	81.000	-107.920
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	397.026	215.354
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.491	2.220
Andre finansielle omkostninger	-344.009	-247.898
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	54.508	-30.324
Skat af årets resultat	-11.992	6.972
ÅRETS RESULTAT	42.516	-23.352
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	42.516	-23.352
	42.516	-23.352

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
1 Investeringsejendomme	6.801.000	6.720.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	128.227	132.316
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.929.227</u>	<u>6.852.316</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.929.227</u>	<u>6.852.316</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	91.160	62.147
Andre tilgodehavender	0	4.581
Tilgodehavender i alt	<u>91.160</u>	<u>66.728</u>
Likvide beholdninger	<u>6.165</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>97.325</u>	<u>66.728</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>7.026.552</u></u>	<u><u>6.919.044</u></u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
2 Selskabskapital	80.000	80.000
3 Overført overskud eller underskud	1.306.354	1.263.838
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.386.354</u>	<u>1.343.838</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	315.420	303.428
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>315.420</u>	<u>303.428</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	3.219.196	3.408.585
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.219.196</u>	<u>3.408.585</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	164.429	153.533
Kreditinstitutter i øvrigt	377.003	253.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.334	32.218
Selskabsskat	0	3.344
Anden gæld	1.539.816	1.420.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.105.582</u>	<u>1.863.193</u>
4 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>5.324.778</u>	<u>5.271.778</u>
PASSIVER I ALT	<u>7.026.552</u>	<u>6.919.044</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<p>1 Investeringsejendomme Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Beboelsesejendomme består af 5 ejendomme, som er beliggende i henholdsvis Næstved, Vordingborg og Lundby. Afkastkrav er ud fra ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse fastsat til 6,25%. Erhvervsejendomme består af 3 ejendomme beliggende i Vordingborg og Lundby. Disse er udlejet til opholdssteder. Afkastkrav er ud fra ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse 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>	<p>80.000 <u>80.000</u></p>	<p>80.000 <u>80.000</u></p>
<p>3 Overført overskud eller underskud Overført overskud/underskud tidligere år Overført årets resultat</p>	<p>1.263.838 42.516 <u>1.306.354</u></p>	<p>1.287.190 -23.352 <u>1.263.838</u></p>
<p>4 Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<p><u>2.715.321</u></p>	<p><u>2.777.143</u></p>
<p>5 Sikkerheder og pantsætninger Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 3.383.625, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør</p>	<p><u>6.632.000</u></p>	<p><u>6.720.000</u></p>
<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>	<p><u>408.000</u></p>	<p><u>408.000</u></p>

Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser: Selskabet er sambeskattet med moder- og søsterselskab og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		