

# Ken Heddinge ApS

Junker Rudsvej 1  
4750 Lundby

CVR.nr. 32 88 55 35

## Årsrapport for året 2020

11. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den **2/7** 2021.

---

Dirigent  
Ken Heddinge

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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 2020

### Direktion

Ken Heddinge

### Pengeinstitut

Møns Bank  
Vinusgade 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 2020 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 29. juni 2021

**I direktionen**

Ken Heddinge

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ken Heddinge ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Ken Heddinge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 29. juni 2021

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 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.

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.

### Resultatopgørelsen

## Anvendt regnskabspraksis

### **Bruttofortjeneste:**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

### **Nettoomsætning:**

Nettoomsætning ved salg af ydelser, 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.

### **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 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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

### **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.

### **Selskabsskat:**

## **Anvendt regnskabspraksis**

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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>437.164</b>	<b>380.738</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-19.944	-20.939
Dagsværdiregulering af ejendomme	73.000	2.000
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>490.220</b>	<b>361.799</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.278	2.133
Andre finansielle omkostninger	-124.955	-131.170
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>367.543</b>	<b>232.762</b>
Skat af årets resultat	-80.856	-51.193
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>286.687</b>	<b>181.569</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	286.687	181.569
	<b>286.687</b>	<b>181.569</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
1 Investeringsejendomme	14.222.900	5.937.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.222	53.166
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.256.122</u></b>	<b><u>5.990.166</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>14.256.122</u></b>	<b><u>5.990.166</u></b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	110.301	112.967
Andre tilgodehavender	5.500	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>115.801</u></b>	<b><u>112.967</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>479.076</u></b>	<b><u>315.125</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>594.877</u></b>	<b><u>428.092</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>14.850.999</u></b>	<b><u>6.418.258</u></b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud	1.981.290	1.694.603
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.061.290</u></b>	<b><u>1.774.603</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	414.167	382.899
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>414.167</u></b>	<b><u>382.899</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.221.829	2.371.013
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	8.200.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.421.829</u></b>	<b><u>2.371.013</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	147.817	145.602
Kreditinstitutter i øvrigt	164.968	169.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.125	26.125
Selskabsskat	49.588	22.264
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.565.215	1.526.465
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.953.713</u></b>	<b><u>1.889.743</u></b>
<b>2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>12.375.542</u></b>	<b><u>4.260.756</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>14.850.999</u></b>	<b><u>6.418.258</u></b>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1 Investeringsejendomme</b> <p>Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Beboelsesejendommene består af 4 ejendomme, som er beliggende i henholdsvis Næstved, Vordingborg og Lundby. Afkastkrav er ud fra ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse fastsat til 6%. En 5. beboelsesejendom, beliggende i Lundby, er anskaffet i året og er værdiansat til anskaffelsessum, da denne vurderes at være lig dagsværdien.  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.  Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investerings-ejendomme udgør kr. 14.222.900. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 73.000.</p>		
<b>2 Gældsforpligtelser</b> <p>Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<u><u>1.613.199</u></u>	<u><u>1.770.110</u></u>
<b>3 Sikkerheder og pantsætninger</b> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør</p>	<u><u>2.369.646</u></u> <u><u>5.857.000</u></u>	<u><u>2.516.615</u></u> <u><u>5.774.000</u></u>
<b>4 Eventualposter mv.</b> <p><b>Eventualforpligtelser:</b> Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.</p>		

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.

## Ken Bo Heddinge

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-090723507627  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2021 kl.: 21:18:09  
Underskrevet med NemID

## Peter Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-310075589830  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 07:35:57  
Underskrevet med NemID

## Ken Bo Heddinge

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-090723507627  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 08:18:13  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: eab56f9csur242613158