

Ken Heddinge ApS

Junker Rudsvej 1
4750 Lundby

CVR.nr. 32 88 55 35

Årsrapport for året 2022

13. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den **29/ 6 2023**.

Dirigent
Ken Heddinge

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13-14

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 2022

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 2022 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 25. april 2023

I direktionen

Ken Heddinge

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ken Heddinge ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Ken Heddinge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 25. april 2023

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

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

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og realiserede kurstab 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:

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 fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Småanskaffelser under kr. 15.000 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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>2022</u>	<u>2021</u>
BRUTTOFORTJENESTE	204.150	349.774
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.280	-14.172
Dagsværdiregulering af ejendomme	234.000	-265.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	432.870	70.602
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.222	1.107
Andre finansielle omkostninger	-566.654	-156.390
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-132.562	-84.681
Skat af årets resultat	25.050	18.643
ÅRETS RESULTAT	-107.512	-66.038
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-107.512	-66.038
	-107.512	-66.038

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
1 Investeringsejendomme	14.191.900	13.957.900
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.770	19.050
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.205.670</u>	<u>13.976.950</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>14.205.670</u>	<u>13.976.950</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	110.448	19.667
Andre tilgodehavender	5.500	5.500
Periodeafgrænsningsposter	12.695	0
Tilgodehavender i alt	<u>128.643</u>	<u>25.167</u>
Likvide beholdninger	<u>6.383.001</u>	<u>509.110</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>6.511.644</u>	<u>534.277</u>
AKTIVER I ALT	<u>20.717.314</u>	<u>14.511.227</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud	1.807.740	1.915.252
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.887.740</u>	<u>1.995.252</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	343.854	368.904
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>343.854</u>	<u>368.904</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	8.207.961	2.104.818
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	8.200.000	8.200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.407.961</u>	<u>10.304.818</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	330.859	160.933
Kreditinstitutter i øvrigt	266.596	163.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.125	26.125
Selskabsskat	0	26.620
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.454.179	1.465.468
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.077.759</u>	<u>1.842.253</u>
2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>18.485.720</u>	<u>12.147.071</u>
PASSIVER I ALT	<u>20.717.314</u>	<u>14.511.227</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>				
<p>1 Investeringsejendomme</p> <p>Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer:</p> <p>Beboelsesejendommene består af 4 ejendomme, som er beliggende i henholdsvis Næstved, Vordingborg og Lundby.</p> <p>Afkastkrav er ud fra ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse fastsat til 5,75%.</p> <p>En 5. beboelsesejendom, beliggende i Lundby, er anskaffet i 2020 og er værdiansat til anskaffelsessum, da denne vurderes at være lig dagsværdien.</p> <p>Erhvervsejendomme består af 3 ejendomme beliggende i Vordingborg og Lundby. Disse er udlejet til opholdssteder.</p> <p>Afkastkrav er ud fra ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse fastsat til 7,25%.</p> <p>Investeringsejendomme er værdiansat ud fra den såkaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau.</p> <p>Ejendommene er vurderet som fuldt udlejet.</p> <p>Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.</p> <p>Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav:</p> <table style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 80%;">Afkastkrav + 0,25% point</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">13.971.900</td> </tr> <tr> <td>Afkastkrav - 0,25% point</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">14.429.900</td> </tr> </table> <p>Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 14.191.900.</p> <p>Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 234.000.</p>	Afkastkrav + 0,25% point	13.971.900	Afkastkrav - 0,25% point	14.429.900		
Afkastkrav + 0,25% point	13.971.900					
Afkastkrav - 0,25% point	14.429.900					
<p>2 Gældsforpligtelser</p> <p>Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	6.846.342	1.454.148				

Noter

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>8.538.820</u>	<u>2.265.751</u>
	<u>14.044.900</u>	<u>5.594.000</u>
4 Eventualposter mv.		
Eventualforpligtelser:		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.		

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 Heddinge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ken Bo Heddinge

Direktør

ID: 96995d01-a1c6-4003-a815-a173367c40be

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 18:51:03

Underskrevet med MitID



Ken Heddinge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ken Bo Heddinge

Dirigent

ID: 96995d01-a1c6-4003-a815-a173367c40be

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 18:51:03

Underskrevet med MitID



Peter Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hansen

Revisor

ID: 64bfcb49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 08:28:56

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9b0325UqHzu250342485

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.