

**Kettingparken Ejendomme ApS**

Nørre Alle 1  
5500 Middelfart

CVR nr. 38 51 26 76

**Årsrapport 2018**

**Godkendt på generalforsamlingen**  
den **3. april** **2019**



---

Henrik Johansen  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Kettingparken Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. april 2019

Direktion



**Henrik Johansen**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Kettingparken Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kettingparken Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil opdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

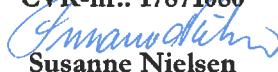
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 3. april 2019

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**

**CVR-nr.: 17871080**

  
**Susanne Nielsen**

Registreret revisor, CMA  
mne35436

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Kettingparken Ejendomme ApS  
Nørre Alle 1  
5500 Middelfart

Hjemmeside: Familiebolig.dk  
E-mail: hj@familiebolig.dk

CVR-nr.: 38 51 26 76  
Stiftet: 21. marts 2017  
Kommune: Middelfart  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Johansen

**Pengeinstitut**

Danske Bank, Erhverv Odense  
Albani Torv 2  
5000 Odense C

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er opførelse af boliger og efterfølgende udlejning heraf.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet overtager pr. 1. januar 2019 grund til opførelsen af 54 boliger til udlejning. Disse forventes at være klar til indflytning medio 2020. Selskabet er finansieret med lån fra tilknyttet selskab, som har erklæret, at ydede lån ikke vil blive krævet indfriet i 2019, og at det vil yde yderligere lån, som sikrer, at selskabet kan fortsætte sin drift som going concern i 2019.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Kettingparken Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Småanskaffelser under kr. 13.500 indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 a'contoskatter.

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

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2018	2017
<b>BRUTTOTAB</b> .....	<b>-8.500</b>	<b>-12.960</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-8.500</b>	<b>-12.960</b>
Beregnete skatter.....	1.870	1.879
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-6.630</b>	<b>-11.081</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-6.630	-11.081
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-6.630</b>	<b>-11.081</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
2 Investeringsejendomme.....	16.090.331	88.264
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>16.090.331</b>	<b>88.264</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>16.090.331</b>	<b>88.264</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	46.644
Udskudt skatteaktiv.....	2.392	1.879
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>2.392</b>	<b>48.523</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>2.143.193</b>	<b>422.688</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>2.145.585</b>	<b>471.211</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>18.235.916</b>	<b>559.475</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	-17.711	-11.081
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>32.289</b>	<b>38.919</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	18.066.985	513.056
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>18.066.985</b>	<b>513.056</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	129.142	0
Anden gæld.....	7.500	7.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>136.642</b>	<b>7.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE R.....</b>	<b>18.203.627</b>	<b>520.556</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>18.235.916</b>	<b>559.475</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet overtager pr. 1. januar 2019 grund til opførelsen af 54 boliger til udlejning. Disse forventes at være klar til indflytning medio 2020. Selskabet er finansieret med lån fra tilknyttet selskab, som har erklæret, at ydede lån ikke vil blive krævet indfriet i 2019, og at det vil yde yderligere lån, som sikrer, at selskabet kan fortsætte sin drift som going concern i 2019.

**2 Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme
Kostpris, primo.....	88.264
Tilgang i årets løb.....	16.002.067
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2018.....	16.090.331
	<hr/>
<b>Bogført værdi ultimo.....</b>	<b>16.090.331</b>
	<hr/> <hr/>

Indregnede aktiverede renter udgør kr. 66.362.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	-11.081	-6.630	-17.711
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>38.919</b>	<b>-6.630</b>	<b>32.289</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Gæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	513.055	18.066.985	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>513.055</b>	<b>18.066.985</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**NOTER****5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til administrationsselskabet, 3 X Holding A/S, CVR nr. 37 87 73 44, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen

3. april 2019

SN/LB/1