

Ken Heddinge ApS

Junker Rudsvej 1
4750 Lundby

CVR.nr. 32 88 55 35

Årsrapport for året 2024

15. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/6 2025.

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	14-15

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 2024

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 2024 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 23. januar 2025

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 2024 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 revisorers 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 23. januar 2025

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

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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af materielle anlægsaktiver mv.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede 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:

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".

Anvendt regnskabspraksis

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%

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, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, 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 indenværende 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2024</u>	<u>2023</u>
1 BRUTTOFORTJENESTE	1.115.138	425.585
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.000	-4.520
Dagsværdiregulering af ejendomme	463.000	852.100
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.575.138	1.273.165
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.849
Andre finansielle indtægter	14.739	1.148.000
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-2.821	0
Andre finansielle omkostninger	-652.444	-739.658
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	934.612	1.683.356
Skat af årets resultat	-157.485	-371.768
ÅRETS RESULTAT	777.127	1.311.588
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	200.000	400.000
Overført til næste år	577.127	911.588
	777.127	1.311.588

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
2 Investeringsejendomme	14.266.000	15.094.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.250	9.250
Materielle anlægsaktiver i alt	14.272.250	15.103.250
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 14.272.250	 15.103.250
 Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	96.179
Andre tilgodehavender	5.500	5.500
Periodeafgrænsningsposter	0	22.917
Tilgodehavender i alt	5.500	124.596
 Likvide beholdninger	 1.007.842	 6.297.893
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 1.013.342	 6.422.489
 AKTIVER I ALT	 15.285.592	 21.525.739

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud	3.296.455	2.719.328
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	400.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>3.576.455</u>	<u>3.199.328</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	645.187	635.850
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>645.187</u>	<u>635.850</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	6.525.690	7.001.960
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	0	8.200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.525.690</u>	<u>15.201.960</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	224.089	243.622
Kreditinstitutter i øvrigt	2.399.049	586.554
Modtagne forudbetalinger fra kunder	38.993	23.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.933	26.125
Gæld til tilknyttede virksomheder	269.753	0
Selskabsskat	148.148	79.772
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.416.295	1.529.295
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.538.260</u>	<u>2.488.601</u>
3 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>11.063.950</u>	<u>17.690.561</u>
PASSIVER I ALT	<u>15.285.592</u>	<u>21.525.739</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
1 Særlige poster	I posten bruttofortjeneste er indeholdt avance ved salg af ejendomme med kr. 280.629 og tilbagebetalt grund-skyld tidligere år pga. omvurdering kr. 71.695.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2 Investerings ejendomme	Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervs ejendomme indgår følgende faktorer: Beboelsesejendomme består af 2 ejendomme, som er beliggende i Vordingborg. Afkastkrav er ud fra ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse fastsat til 6,25%. En 3. beboelsesejendom, beliggende i Lundby, består af rækkehuse. Afkastkrav er ud fra ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse fastsat til 6,00%. Erhvervs ejendomme består af 3 ejendomme beliggende i Vordingborg. Disse er udlejet til opholdssteder. Afkastkrav er ud fra ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse fastsat til 7,50%. Investerings ejendomme 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. Ejendommene er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
	Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav:		
	Afkastkrav + 0,50% point	<u>13.361.000</u>	
	Afkastkrav - 0,50% point	<u>15.319.000</u>	
	Dagsværdien ultimo regnskabsåret for beboelsesejendomme udgør kr. 10.047.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 262.000.		
	Dagsværdien ultimo regnskabsåret for erhvervs ejendomme udgør kr. 4.219.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 201.000.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
3 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>5.567.359</u>	<u>5.969.833</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter	<u>6.749.779</u>	<u>7.245.582</u>
er der givet pant i grunde og bygninger, hvis		
regnskabsmæssige værdi udgør	<u>14.199.000</u>	<u>14.969.000</u>
Selskabet har udstedt ejerpantebrev med pant i		
grunde og bygninger samt øvrige materielle		
anlægsaktiver. Ejerpantebrevet er deponeret som		
sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver		
udgør	<u>8.482.000</u>	<u>8.759.000</u>
5 Eventualposter mv.		
Eventualforpligtelser:		
Samlede eventualforpligtelser i alt, herunder leasing-,		
kautions- og garantiforpligtelser mv.	<u>256.702</u>	<u>0</u>
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.

Ken Heddinge

Navn returneret af MitId: Ken Bo Heddinge

Direktør og Dirigent

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

IP-adresse: 104.28.45.4:62992

Dato for underskrift: 30-06-2025 09:15:41 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Peter Hansen

Navn returneret af MitId: Peter Hansen

Revisor

ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db

IP-adresse: 2.106.120.94:29462

Dato for underskrift: 30-06-2025 09:39:12 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



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.