

Kent Ejendomme ApS

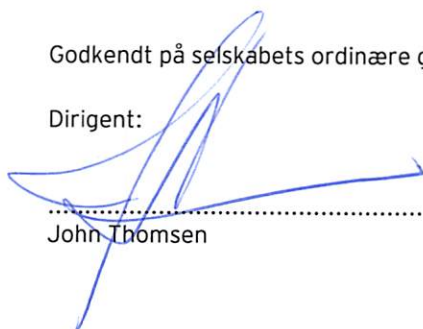
Nørregade 34, st. tv., 5800 Nyborg

CVR-nr. 25 96 20 01

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2017

Dirigent:



John Thomsen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kent Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 27. oktober 2017
Direktion:

.....
Claus Ulrik Mortensen

Bestyrelse:

.....
Bent Jørgensen
formand

.....
Jens Ove Ulrik Mortensen

.....
Claus Ulrik Mortensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kent Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kent Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, den 27. oktober 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter K. Filbertsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Kent Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Nørregade 34, st. tv., 5800 Nyborg
CVR-nr.	25 96 20 01
Hjemstedskommune	Nyborg
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Bestyrelse	Bent Jørgensen, formand Jens Ove Ulrik Mortensen Claus Ulrik Mortensen
Direktion	Claus Ulrik Mortensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gl. Torv 2, 2. sal, 5800 Nyborg



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i ejendomme samt udlejning af lejligheder m.v.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 398.968 kr. mod 250.516 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 2.873.824 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Bruttofortjeneste	1.748.506	1.589.647
2	Personaleomkostninger	-196.211	-161.826
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-322.879	-308.750
	Resultat før finansielle poster	<u>1.229.416</u>	<u>1.119.071</u>
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	178.455	287.457
	Finansielle indtægter	0	1.011
3	Finansielle omkostninger	-920.199	-1.082.751
	Resultat før skat	<u>487.672</u>	<u>324.788</u>
4	Skat af årets resultat	-88.704	-74.272
	Årets resultat	<u><u>398.968</u></u>	<u><u>250.516</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	178.455	287.457
	Overført resultat	220.513	-36.941
		<u><u>398.968</u></u>	<u><u>250.516</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	27.791.238	26.653.728
		<u>27.791.238</u>	<u>26.653.728</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.542.242	1.363.787
		<u>1.542.242</u>	<u>1.363.787</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.333.480</u>	<u>28.017.515</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	75.282	16.701
		<u>75.282</u>	<u>16.701</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.269.657</u>	<u>1.970.085</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.344.939</u>	<u>1.986.786</u>
	AKTIVER I ALT	<u>31.678.419</u>	<u>30.004.301</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	300.000	300.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.542.242	1.363.787
	Overført resultat	1.031.582	811.069
	Egenkapital i alt	<u>2.873.824</u>	<u>2.474.856</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.623.924	16.643.652
	Gæld til banker	0	2.327.752
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.750.161	1.850.161
		<u>24.374.085</u>	<u>20.821.565</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	944.854	710.241
	Gæld til banker	0	2.930.803
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.577.163	2.196.423
	Skyldig selskabsskat	61.704	50.272
	Anden gæld	846.789	820.141
		<u>4.430.510</u>	<u>6.707.880</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.804.595</u>	<u>27.529.445</u>
	PASSIVER I ALT	<u>31.678.419</u>	<u>30.004.301</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	300.000	1.363.787	811.069	2.474.856
Overført, jf. resultatdisponering	0	178.455	220.513	398.968
Egenkapital 30. juni 2017	300.000	1.542.242	1.031.582	2.873.824



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kent Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomsskat, renovation, forsikringer, vedligeholdelse af ejendomme, varmeregnskab, tab på debitorer, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	100 år
---------------------	--------

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i den tilknyttede virksomhed Korsgade 5 I/S måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital pr. 31. december 2016.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 betalte acontoskatte.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	196.211	161.826
	<u>196.211</u>	<u>161.826</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	67.781	99.031
Andre finansielle omkostninger	852.418	983.720
	<u>920.199</u>	<u>1.082.751</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	88.704	74.272
	<u>88.704</u>	<u>74.272</u>



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2016	28.625.883
Tilgang i årets løb	1.460.389
Kostpris 30. juni 2017	30.086.272
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	1.972.155
Årets afskrivninger	322.879
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	2.295.034
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	27.791.238

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juli 2016	0
Værdireguleringer 1. juli 2016	1.363.787
Andel af årets resultat	178.455
Værdireguleringer 30. juni 2017	1.542.242
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	1.542.242

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Korsgade 5 I/S	Nyborg	66,67 %	2.313.363	267.682

7 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 300.000 kr. det seneste år.



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 21.184 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.254 tkr. , er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 27.791

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev i ejendommen Nørregade 34, 3.300.000 kr.
- Ejerpantebrev i ejendommen Christianslundsvej 57, 250.000 kr.
- Ejerpantebrev i ejendommen Nørregade 30, 1.300.000 kr.
- Ejerpantebrev i ejendommen Dronningensvej 26, 1.000.000 kr.