

# Kent Ejendomme ApS

Nørregade 34, st. tv., 5800 Nyborg


CVR-nr. 25 96 20 01



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. november 2016

Som dirigent:



.....  
Bent Jørgensen



Building a better  
working world

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kent Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 22. november 2016  
Direktion:

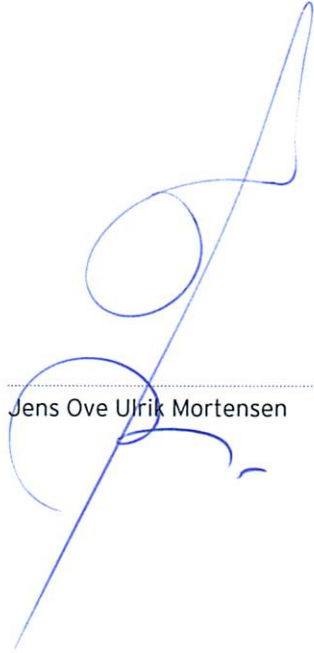


Claus Ulrik Mortensen

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 2015 - 30. juni 2016 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 revisors 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, den 22. november 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Peter K. Eilertsen  
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
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
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 2015/16 udviser et overskud på 250.516 kr. mod 229.456 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 2.474.856 kr.

#### *Ikke finansielle forhold*

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.589.647	1.681.211
2	Personaleomkostninger	-161.826	-114.334
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-308.750	-276.813
	<b>Resultat af primær drift</b>	1.119.071	1.290.064
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	287.457	196.302
	Finansielle indtægter	1.011	556
3	Finansielle omkostninger	-1.082.751	-1.138.956
	<b>Resultat før skat</b>	324.788	347.966
4	Skat af årets resultat	-74.272	-118.510
	<b>Årets resultat</b>	<u>250.516</u>	<u>229.456</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>250.516</u>	<u>229.456</u>
		<u>250.516</u>	<u>229.456</u>

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**
**Balance**

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	26.653.728	25.454.685
		<u>26.653.728</u>	<u>25.454.685</u>
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.363.787	1.076.330
		<u>1.363.787</u>	<u>1.076.330</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>28.017.515</u>	<u>26.531.015</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	16.701	9.469
		<u>16.701</u>	<u>9.469</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.970.085</u>	<u>2.269.098</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.986.786</u>	<u>2.278.567</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>30.004.301</u>	<u>28.809.582</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	2.174.856	1.924.340
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.474.856</u>	<u>2.224.340</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.643.652	17.341.284
	Gæld til banker	2.327.752	2.321.136
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.850.161	1.950.161
		<u>20.821.565</u>	<u>21.612.581</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	710.241	519.999
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.930.803	1.554.645
	Skyldig selskabsskat	2.196.423	1.958.266
	Anden gæld	50.272	99.510
		<u>820.141</u>	<u>840.241</u>
		<u>6.707.880</u>	<u>4.972.661</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>27.529.445</u>	<u>26.585.242</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>30.004.301</u>	<u>28.809.582</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Sikkerhedsstillelser





## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	300.000	1.924.340	2.224.340
Årets resultat	0	250.516	250.516
Egenkapital 30. juni 2016	<u>300.000</u>	<u>2.174.856</u>	<u>2.474.856</u>

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kent Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en 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 selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og 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:

Bygninger	100 år
-----------	--------

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter den 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.

#### 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.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheden Korsgade 5 I/S måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital pr. 31. december 2015

##### 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 selskabets 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 diskonteringsrenten 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.

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 effekt 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.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	161.826	114.334
	<u>161.826</u>	<u>114.334</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	99.031	94.905
Andre finansielle omkostninger	983.720	1.044.051
	<u>1.082.751</u>	<u>1.138.956</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	74.272	118.510
	<u>74.272</u>	<u>118.510</u>

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2015	27.118.090
Tilgang i årets løb	1.507.793
Kostpris 30. juni 2016	<u>28.625.883</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	1.663.405
Årets afskrivninger	308.750
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>1.972.155</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>26.653.728</u></u>

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris 1. juli 2015	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	1.076.330
Andel af årets resultat	287.457
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>1.363.787</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>1.363.787</u></u>

kr.	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Dattervirksomheder				
Korsgade 5 I/S	Nyborg	66,67 %	2.045.681	431.186

#### 7 Selskabskapital

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

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016****Noter****8 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 18.133.966 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 2016 udgør kr. 26.654

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.