

Kent Ejendomme ApS

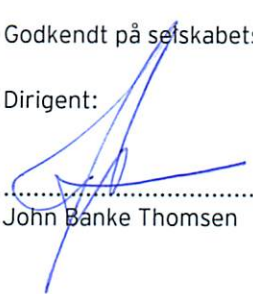
Nørregade 34, st. tv., 5800 Nyborg

CVR-nr. 25 96 20 01

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2019

Dirigent:


.....
John Banke Thomsen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	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 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 18. november 2019
Direktion:


Claus Ulrik Mortensen

Bestyrelse:


John Banke Thomsen
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 2018 - 30. juni 2019 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.

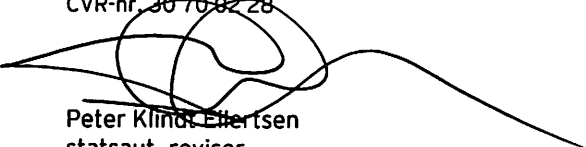
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, den 18. november 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 82 28



Peter Klindt Ellertsen
statsaut. revisor
mne16625

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 2018 - 30. juni 2019
Bestyrelse	John Banke Thomsen, 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

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 2018/19 udviser et overskud på 1.077.573 kr. mod et overskud på 628.341 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 4.579.738 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	2.307.802	1.640.361
2	Personaleomkostninger	-272.331	-244.870
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-374.856	-376.626
	Resultat før finansielle poster	1.660.615	1.018.865
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	241.365	333.699
3	Finansielle omkostninger	-449.307	-466.405
	Resultat før skat	1.452.673	886.159
4	Skat af årets resultat	-375.100	-257.818
	Årets resultat	1.077.573	628.341
	 Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	41.365	133.699
	Overført resultat	1.036.208	494.642
		1.077.573	628.341

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	31.389.420	31.667.279
		<u>31.389.420</u>	<u>31.667.279</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.717.306	1.675.941
		<u>1.717.306</u>	<u>1.675.941</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.106.726</u>	<u>33.343.220</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	51.696	26.760
		<u>51.696</u>	<u>26.760</u>
	Likvide beholdninger	881.724	1.134.312
	Omsætningsaktiver i alt	<u>933.420</u>	<u>1.161.072</u>
	AKTIVER I ALT	<u>34.040.146</u>	<u>34.504.292</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.717.306	1.675.941
	Overført resultat	2.562.432	1.526.224
	Egenkapital i alt	<u>4.579.738</u>	<u>3.502.165</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	23.588.902	23.614.709
	Gæld til banker	842.846	901.706
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.650.161
		<u>24.431.748</u>	<u>26.166.576</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.029.345	987.043
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	164.644	79.033
	Gæld til tilknyttede virksomheder	364.539	484.726
	Gæld til associerede virksomheder	2.060.286	2.038.130
	Skyldig selskabsskat	352.100	230.818
	Anden gæld	953.170	960.902
	Periodeafgrænsningsposter	104.576	54.899
		<u>5.028.660</u>	<u>4.835.551</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.460.408</u>	<u>31.002.127</u>
	PASSIVER I ALT	<u>34.040.146</u>	<u>34.504.292</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	300.000	1.675.941	1.526.224	3.502.165
Overført via resultatdisponering	0	41.365	1.036.208	1.077.573
Egenkapital 30. juni 2019	300.000	1.717.306	2.562.432	4.579.738

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kent Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

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 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.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger 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
---------------------	--------

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle omkostninger

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

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

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 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 2018.

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.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 acontoskatter.

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.

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Noter

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	272.331	244.870
	<u>272.331</u>	<u>244.870</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>1</u>	 <u>1</u>
 3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.641	10.516
Renteomkostninger til associerede virksomheder	25.000	20.230
Andre finansielle omkostninger	416.666	435.659
	<u>449.307</u>	<u>466.405</u>
 4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	375.100	257.818
	<u>375.100</u>	<u>257.818</u>
 5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2018		34.338.939
Tilgang i årets løb		96.997
Kostpris 30. juni 2019		<u>34.435.936</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018		2.671.660
Årets nedskrivninger		374.856
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019		<u>3.046.516</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		<u>31.389.420</u>

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juli 2018	0
Værdireguleringer 1. juli 2018	1.675.941
Andel af årets resultat	241.365
Udlodning	-200.000
Værdireguleringer 30. juni 2019	1.717.306
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	1.717.306

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder		
Korsgade 5 I/S	Nyborg	66,67 %

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 20.983 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.275 t.kr. , er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 31.389 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev i ejendommen Nørregade 34, 1.300 t.kr.
- Ejerpantebrev i ejendommen Christianslundsvej 57, 250 t.kr.
- Ejerpantebrev i ejendommen Nørregade 30, 1.300 t.kr.
- Ejerpantebrev i ejendommen Dronningensvej 26, 1.000 t.kr.