

Kent Ejendomme ApS

Nørregade 34, st. tv., 5800 Nyborg

CVR-nr. 25 96 20 01

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2023

Dirigent:

.....
Claus Ulrik Mortensen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kent Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 17. november 2023
Direktion:

.....
Claus Ulrik Mortensen

Bestyrelse:

.....
John Banke Thomsen
formand

.....
Liselotte 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 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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.

Odense, den 17. november 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Torben Ahle Pedersen
statsaut. revisor
mne16611

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 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	John Banke Thomsen, formand Liselotte Mortensen Claus Ulrik Mortensen
Direktion	Claus Ulrik Mortensen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

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 2022/23 udviser et overskud på 824 t.kr. mod et overskud på 964 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 8.041 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	2.205.810	2.292.961
2	Personaleomkostninger	-607.858	-576.595
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-368.419	-365.208
	Resultat før finansielle poster	1.229.533	1.351.158
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	316.650	343.943
3	Finansielle omkostninger	-408.233	-386.228
	Resultat før skat	1.137.950	1.308.873
4	Skat af årets resultat	-314.028	-345.202
	Årets resultat	823.922	963.671
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	116.650	143.943
	Overført resultat	707.272	819.728
		823.922	963.671

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	31.339.716	31.357.584
		<u>31.339.716</u>	<u>31.357.584</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.192.667	2.076.017
		<u>2.192.667</u>	<u>2.076.017</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.532.383</u>	<u>33.433.601</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	102.640	60.602
		<u>102.640</u>	<u>60.602</u>
	Likvide beholdninger	<u>694.525</u>	<u>1.292.627</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>797.165</u>	<u>1.353.229</u>
	AKTIVER I ALT	<u>34.329.548</u>	<u>34.786.830</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.192.667	2.076.017
	Overført resultat	5.548.228	4.840.956
	Egenkapital i alt	<u>8.040.895</u>	<u>7.216.973</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	21.301.297	22.323.924
		<u>21.301.297</u>	<u>22.323.924</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.065.037	1.084.660
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	211.849	158.678
	Gæld til tilknyttede virksomheder	322.323	438.311
	Skyldig selskabsskat	231.028	269.202
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.981.229	2.101.059
	Anden gæld	1.062.161	1.091.453
	Periodeafgrænsningsposter	113.729	102.570
		<u>4.987.356</u>	<u>5.245.933</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.288.653</u>	<u>27.569.857</u>
	PASSIVER I ALT	<u>34.329.548</u>	<u>34.786.830</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	300.000	1.932.074	4.021.228	6.253.302
Overført via resultatdisponering	0	143.943	819.728	963.671
Egenkapital 1. juli 2022	300.000	2.076.017	4.840.956	7.216.973
Overført via resultatdisponering	0	116.650	707.272	823.922
Egenkapital 30. juni 2023	300.000	2.192.667	5.548.228	8.040.895

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kent Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, de vedrører.

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.

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
---------------------	--------

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

Finansielle omkostninger

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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 den tilknyttede virksomhed Korsgade 5 I/S måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital pr. 31. december 2022.

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 tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	599.885	571.393
Andre omkostninger til social sikring	<u>7.973</u>	<u>5.202</u>
	<u>607.858</u>	<u>576.595</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.962	5.710
Andre finansielle omkostninger	<u>400.271</u>	<u>380.518</u>
	<u>408.233</u>	<u>386.228</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>314.028</u>	<u>345.202</u>
	<u>314.028</u>	<u>345.202</u>
5 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
kr.		<u> </u>
Kostpris 1. juli 2022		35.508.230
Tilgang i årets løb		<u>350.550</u>
Kostpris 30. juni 2023		<u>35.858.780</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022		4.150.646
Årets afskrivninger		<u>368.418</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023		<u>4.519.064</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023		<u>31.339.716</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juli 2022	0
Værdireguleringer 1. juli 2022	2.076.017
Andel af årets resultat	316.650
Udlodning	-200.000
Værdireguleringer 30. juni 2023	2.192.667
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	2.192.667

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Korsgade 5 I/S	Nyborg	66,67 %	3.289.000	474.975

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 17.891 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.042 t.kr. , er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 31.340 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev i ejendommen Dronningensvej 26, 1.000 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Banke Thomsen

Bestyrelse

På vegne af: Kent Ejendomme ApS

Serienummer: ebf56c3e-53e8-46f6-9093-d1dad7ad8fbc

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-11-17 11:28:10 UTC



Claus Ulrik Mortensen

Direktion

På vegne af: Kent Ejendomme ApS

Serienummer: ba653f09-2979-41bd-92d4-958f0ad6a09d

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-11-18 07:34:57 UTC



Claus Ulrik Mortensen

Dirigent

På vegne af: Kent Ejendomme ApS

Serienummer: ba653f09-2979-41bd-92d4-958f0ad6a09d

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-11-18 07:34:57 UTC



Claus Ulrik Mortensen

Bestyrelse

På vegne af: Kent Ejendomme ApS

Serienummer: ba653f09-2979-41bd-92d4-958f0ad6a09d

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-11-18 07:34:57 UTC



Liselotte Mortensen

Bestyrelse

På vegne af: Kent Ejendomme ApS

Serienummer: d85b94cc-6e8b-4085-8639-d56230a00ea2

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-11-19 09:47:10 UTC



Torben Ahle Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: ffd33de7-3ce6-4449-92bb-28378f5e33b7

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-11-19 11:11:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: BKKZZ-VGLCG-1511S-FUBOD-YF23-MITVS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**