

Kent Ejendomme ApS

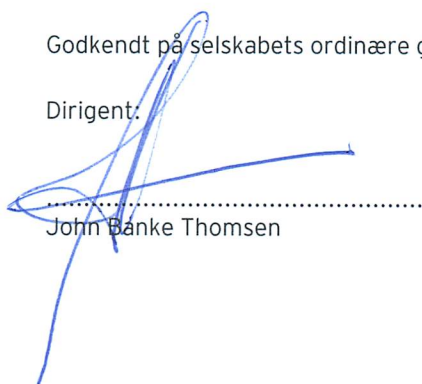
Nørregade 34, st. tv., 5800 Nyborg

CVR-nr. 25 96 20 01

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2020

Dirigent:



John Banke Thomsen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	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 2019 - 30. juni 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 30. oktober 2020
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 2019 - 30. juni 2020 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 30. oktober 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
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 2019 - 30. juni 2020
Bestyrelse	John Banke Thomsen, formand Jens Ove Ulrik Mortensen Claus Ulrik Mortensen
Direktion	Claus Ulrik Mortensen
Revisor	EY 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 2019/20 udviser et overskud på 763 t.kr. mod et overskud på 1.078 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 5.343 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	1.825.958	2.307.802
2	Personaleomkostninger	-304.445	-272.331
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-367.660	-374.856
	Resultat før finansielle poster	1.153.853	1.660.615
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	289.229	241.365
3	Finansielle omkostninger	-392.970	-449.307
	Resultat før skat	1.050.112	1.452.673
4	Skat af årets resultat	-287.166	-375.100
	Årets resultat	762.946	1.077.573
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	89.229	41.365
	Overført resultat	673.717	1.036.208
		762.946	1.077.573

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	31.347.775	31.389.420
		<u>31.347.775</u>	<u>31.389.420</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.806.535	1.717.306
		<u>1.806.535</u>	<u>1.717.306</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.154.310</u>	<u>33.106.726</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	93.727	51.696
		<u>93.727</u>	<u>51.696</u>
	Likvide beholdninger	1.132.920	881.724
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.226.647</u>	<u>933.420</u>
	AKTIVER I ALT	<u>34.380.957</u>	<u>34.040.146</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.806.535	1.717.306
	Overført resultat	3.236.149	2.562.432
	Egenkapital i alt	<u>5.342.684</u>	<u>4.579.738</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	23.512.012	23.588.902
	Gæld til banker	298.713	842.846
		<u>23.810.725</u>	<u>24.431.748</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.418.455	1.029.345
	Gæld til banker	10.847	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.618	164.644
	Gæld til tilknyttede virksomheder	336.223	364.539
	Gæld til associerede virksomheder	2.090.259	2.060.286
	Skyldig selskabsskat	252.166	352.100
	Anden gæld	1.001.520	953.170
	Periodeafgrænsningsposter	70.460	104.576
		<u>5.227.548</u>	<u>5.028.660</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.038.273</u>	<u>29.460.408</u>
	PASSIVER I ALT	<u>34.380.957</u>	<u>34.040.146</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
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 1. juli 2019	300.000	1.717.306	2.562.432	4.579.738
Overført via resultatdisponering	0	89.229	673.717	762.946
Egenkapital 30. juni 2020	300.000	1.806.535	3.236.149	5.342.684

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kent Ejendomme ApS for 2019/20 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.

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.

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 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 2019 - 30. juni 2020

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 2019.

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 2019 - 30. juni 2020

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 nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Noter

kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	304.445	272.331
	<u>304.445</u>	<u>272.331</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.737	7.641
Renteomkostninger til associerede virksomheder	29.973	25.000
Andre finansielle omkostninger	358.260	416.666
	<u>392.970</u>	<u>449.307</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	287.166	375.100
	<u>287.166</u>	<u>375.100</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2019		34.435.936
Tilgang i årets løb		326.015
Kostpris 30. juni 2020		<u>34.761.951</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019		3.046.516
Årets afskrivninger		367.660
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020		<u>3.414.176</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020		<u>31.347.775</u>

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juli 2019	0
Værdireguleringer 1. juli 2019	1.717.306
Andel af årets resultat	289.229
Udlodning	-200.000
Værdireguleringer 30. juni 2020	1.806.535
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	1.806.535

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 20.089 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.282 t.kr. , er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 31.348 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.