

# Kent Ejendomme ApS

Nørregade 34, st. tv., 5800 Nyborg

CVR-nr. 25 96 20 01

## Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. september 2024

Dirigent:

.....  
Claus Ulrik Mortensen





## Indhold

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning  | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning  | 4 |
| Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024                       | 6 |
| Resultatopgørelse  | 6 |
| Balance  | 7 |
| Egenkapitalopgørelse   | 8 |
| Noter  | 9 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kent Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 24. september 2024  
Direktion:

.....  
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 2023 - 30. juni 2024 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 24. september 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Karsten B. Pedersen  
statsaut. revisor  
mne18514



## 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 2023 - 30. juni 2024   |
| Direktion           | Claus Ulrik Mortensen  |
| Revisor             | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 459 t.kr. mod et overskud på 824 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 8.500 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Resultatopgørelse

| Note | kr.  | 2023/24   | 2022/23   |
|------|--|-----------|-----------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                               | 1.863.547 | 2.205.810 |
| 2    | Personaleomkostninger                                  | -705.978  | -607.858  |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver      | -371.954  | -368.419  |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                 | 785.615   | 1.229.533 |
|      | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder  | 317.695   | 316.650   |
| 3    | Finansielle omkostninger                               | -432.936  | -408.233  |
|      | <b>Resultat før skat</b>                               | 670.374   | 1.137.950 |
| 4    | Skat af årets resultat                                 | -211.728  | -314.028  |
|      | <b>Årets resultat</b>                                  | 458.646   | 823.922   |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>                 |           |           |
|      | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -82.305   | 116.650   |
|      | Overført resultat                                      | 540.951   | 707.272   |
|      |  | 458.646   | 823.922   |

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Balance

| Note | kr.  | 2023/24           | 2022/23           |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>   |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                                   |                   |                   |
| 5    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                        |                   |                   |
|      | Grunde og bygninger                                    | 31.403.428        | 31.339.716        |
|      |  | <u>31.403.428</u> | <u>31.339.716</u> |
| 6    | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                       |                   |                   |
|      | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder               | 2.110.362         | 2.192.667         |
|      |  | <u>2.110.362</u>  | <u>2.192.667</u>  |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                             | <u>33.513.790</u> | <u>33.532.383</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                               |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                                 |                   |                   |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder           | 227.132           | 0                 |
|      | Andre tilgodehavender                                  | 46.275            | 102.640           |
|      |  | <u>273.407</u>    | <u>102.640</u>    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                            | 7.985             | 694.525           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                         | <u>281.392</u>    | <u>797.165</u>    |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                                   | <u>33.795.182</u> | <u>34.329.548</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>  |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                                     |                   |                   |
|      | Selskabskapital  | 300.000           | 300.000           |
|      | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 2.110.362         | 2.192.667         |
|      | Overført resultat                                      | 6.089.179         | 5.548.228         |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                               | <u>8.499.541</u>  | <u>8.040.895</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                              |                   |                   |
| 7    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                 |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                         | 20.327.094        | 21.301.297        |
|      |  | <u>20.327.094</u> | <u>21.301.297</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |                   |                   |
| 7    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser     | 1.007.855         | 1.065.037         |
|      | Gæld til banker  | 591.501           | 0                 |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser               | 172.065           | 211.849           |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                      | 0                 | 322.323           |
|      | Skyldig selskabsskat                                   | 131.728           | 231.028           |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                  | 1.909.303         | 1.981.229         |
|      | Anden gæld   | 1.109.095         | 1.062.161         |
|      | Periodeafgrænsningsposter                              | 47.000            | 113.729           |
|      |  | <u>4.968.547</u>  | <u>4.987.356</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                        | <u>25.295.641</u> | <u>26.288.653</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                                  | <u>33.795.182</u> | <u>34.329.548</u> |

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | Selskabskapital | Reserve for<br>nettoopskrivning<br>efter indre<br>værdis metode | Overført resultat | I alt            |
|----------------------------------|-----------------|---|-------------------|------------------|
| 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          |
| <b>Egenkapital 1. juli 2023</b>  | <b>300.000</b>  | <b>2.192.667</b>  | <b>5.548.228</b>  | <b>8.040.895</b> |
| Overført via resultatdisponering | 0               | -82.305   | 540.951           | 458.646          |
| <b>Egenkapital 30. juni 2024</b> | <b>300.000</b>  | <b>2.110.362</b>  | <b>6.089.179</b>  | <b>8.499.541</b> |

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kent Ejendomme ApS for 2023/24 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

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 2023 - 30. juni 2024

### 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 2023 - 30. juni 2024

### 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 2023 - 30. juni 2024

### Noter

| kr.  | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u>             |
|--|----------------|----------------------------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                 |                |                            |
| Lønninger                                      | 597.851        | 599.885                    |
| Pensioner                                      | 100.000        | 0                          |
| Andre omkostninger til social sikring          | 8.127          | 7.973                      |
|  | <u>705.978</u> | <u>607.858</u>             |
| <br>   |                |                            |
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede       | <u>1</u>       | <u>1</u>                   |
| <br>   |                |                            |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |                |                            |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 1.456          | 7.962                      |
| Andre finansielle omkostninger                 | 431.480        | 400.271                    |
|  | <u>432.936</u> | <u>408.233</u>             |
| <br>   |                |                            |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                |                |                            |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 211.728        | 314.028                    |
|  | <u>211.728</u> | <u>314.028</u>             |
| <br>   |                |                            |
| <b>5 Materielle anlægsaktiver</b>              |                |                            |
| kr.  |                | <u>Grunde og bygninger</u> |
| Kostpris 1. juli 2023                          |                | 35.858.780                 |
| Tilgang i årets løb                            |                | 435.666                    |
| Kostpris 30. juni 2024                         |                | <u>36.294.446</u>          |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2023             |                | 4.519.064                  |
| Årets afskrivninger                            |                | 371.954                    |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2024            |                | <u>4.891.018</u>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>     |                | <u>31.403.428</u>          |

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

| kr.  | Kapitalandele i<br>tilknyttede<br>virksomheder |
|--|--|
| Kostpris 1. juli 2023                      | 0  |
| Værdireguleringer 1. juli 2023             | 2.192.667                                      |
| Andel af årets resultat                    | 318.059  |
| Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele  | -364   |
| Udlodning                                  | -400.000                                       |
| Værdireguleringer 30. juni 2024            | 2.110.362                                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b> | <b>2.110.362</b>                               |

#### Tilknyttede virksomheder

| Navn           | Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital<br>kr. | Resultat<br>kr. |
|----------------|----------|-----------|--------------------|-----------------|
| Korsgade 5 I/S | Nyborg   | 66,67 %   | 3.465.543          | 477.089         |

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Åf de langfristede gældsforpligtelser forfalder 16.892 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.980 t.kr. , er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 31.403 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.”

## Claus Ulrik Mortensen

### Direktion

På vegne af: Kent Ejendomme ApS

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

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-09-24 10:37:43 UTC



## Claus Ulrik Mortensen

### Dirigent

På vegne af: Kent Ejendomme ApS

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

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-09-24 10:37:43 UTC



## Karsten Bøgelund Pedersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 254e8b5d-46e9-47a4-bc7a-d0d1c6a93d38

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-09-24 11:13:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: 73PZ6-BDI5E-7QL08-ESLF2-F8MU7-MDDUJ

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**