

Kent Ejendomme ApS

Nørregade 34, st. tv., 5800 Nyborg

CVR-nr. 25 96 20 01

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2022

Dirigent:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Claus Ulrik Mortensen', written over a horizontal dotted line.

Claus Ulrik Mortensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	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 2021 - 30. juni 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

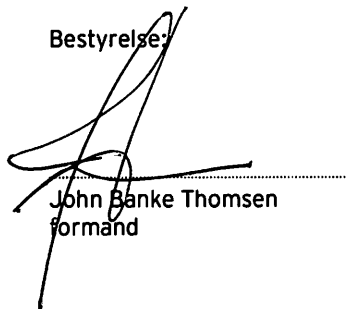
Nyborg, den 30. november 2022

Direktion:

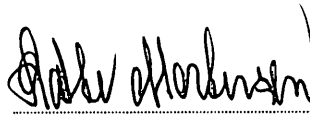


Claus Ulrik Mortensen

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 2021 - 30. juni 2022 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 revisoreres 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.

Nyborg, den 30. november 2022
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 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	John Banke Thomsen, formand Liselotte Mortensen Claus Ulrik Mortensen
Direktion	Claus Ulrik Mortensen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lindholm Havnevej 31, 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 2021/22 udviser et overskud på 964 t.kr. mod et overskud på 911 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 7.217 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	2.292.961	2.058.608
2	Personaleomkostninger	-576.595	-335.380
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-365.208	-371.263
	Resultat før finansielle poster	1.351.158	1.351.965
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	343.943	325.539
3	Finansielle omkostninger	-386.228	-429.009
	Resultat før skat	1.308.873	1.248.495
4	Skat af årets resultat	-345.202	-337.876
	Årets resultat	963.671	910.619
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	143.943	125.539
	Overført resultat	819.728	785.080
		963.671	910.619

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	31.357.584	31.319.087
		<u>31.357.584</u>	<u>31.319.087</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.076.017	1.932.074
		<u>2.076.017</u>	<u>1.932.074</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.433.601</u>	<u>33.251.161</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	60.602	102.565
		<u>60.602</u>	<u>102.565</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.292.627</u>	<u>1.958.663</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.353.229</u>	<u>2.061.228</u>
	AKTIVER I ALT	<u>34.786.830</u>	<u>35.312.389</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.076.017	1.932.074
	Overført resultat	4.840.957	4.021.229
	Egenkapital i alt	<u>7.216.974</u>	<u>6.253.303</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.323.924	23.373.926
	Gæld til banker	0	551.275
		<u>22.323.924</u>	<u>23.925.201</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.084.660	1.171.945
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	158.677	44.998
	Gæld til tilknyttede virksomheder	438.311	331.107
	Skyldig selskabsskat	269.202	277.876
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.101.059	2.120.259
	Anden gæld	1.091.453	1.103.317
	Periodeafgrænsningsposter	102.570	84.383
		<u>5.245.932</u>	<u>5.133.885</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.569.856</u>	<u>29.059.086</u>
	PASSIVER I ALT	<u>34.786.830</u>	<u>35.312.389</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

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 2020	300.000	1.806.535	3.236.149	5.342.684
Overført via resultatdisponering	0	125.539	785.080	910.619
Egenkapital 1. juli 2021	300.000	1.932.074	4.021.229	6.253.303
Overført via resultatdisponering	0	143.943	819.728	963.671
Egenkapital 30. juni 2022	300.000	2.076.017	4.840.957	7.216.974

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kent Ejendomme ApS for 2021/22 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.

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

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 2021 - 30. juni 2022

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 forholds-mæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital pr. 31. december 2021.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoposkrivning 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

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 gældsmetode 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.

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.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	571.393	335.096
Andre omkostninger til social sikring	5.202	284
	<u>576.595</u>	<u>335.380</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.710	5.400
Andre finansielle omkostninger	380.518	423.609
	<u>386.228</u>	<u>429.009</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	345.202	337.876
	<u>345.202</u>	<u>337.876</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2021		35.104.525
Tilgang i årets løb		403.705
Kostpris 30. juni 2022		<u>35.508.230</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021		3.785.438
Årets afskrivninger		365.208
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022		<u>4.150.646</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		<u>31.357.584</u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juli 2021	0
Værdireguleringer 1. juli 2021	1.932.074
Andel af årets resultat	343.943
Udlodning	-200.000
Værdireguleringer 30. juni 2022	2.076.017
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	2.076.017

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Tilknyttede virksomheder				
Korsgade 5 I/S	Nyborg	66,67 %	3.114.025	515.915

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 18.821 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.115 t.kr. , er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 31.358 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret følgende:

- 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.