

*KEA EJENDOM ApS
Banevænget 10
5270 Odense N*

CVR-nr: 32 76 20 26

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2018 til 30. september 2019*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14/1 2020

Kurt Lundgaard Carlsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for KEA EJENDOM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14/1 2020

Direktion

Kurt Lundgaard Carlsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KEA EJENDOM ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KEA EJENDOM ApS for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 14/1 2020

REVISION ROSENDAL

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal
Registreret revisor
mne7646

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KEA EJENDOM ApS
Banevænget 10
5270 Odense N

CVR-nr.: 32 76 20 26
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Kurt Lundgaard Carlsen

Pengeinstitut

Totalbanken
Bredgade 95
5560 Aarup

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at udleje og eje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KEA EJENDOM ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo.

De akkumulerede beløbsmæssige forskelle - i forhold til tidligere praksis - er på balancedagen 30. september 2018:

- Aktiver forøges med kr. 517.708
- Egenkapital forøges med kr. 423.208
- Hensættelser forøges med kr. 94.300
- Årets resultat før skat forøges med 538.608
- Skat af praksisændring udgør kr. 94.300
- Årets resultat efter skat forøges med kr. 423.208

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer har ingen effekt på årets resultat, balancesummen og egenkapitalen pr. 30. september 2019.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning,

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

	2018/19	2017/18
BRUTTORESULTAT	171.970	153.903
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	171.970	153.903
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	495.441
DRIFTSRESULTAT	171.970	649.344
Andre finansielle omkostninger	56.145-	58.835-
RESULTAT FØR SKAT	115.825	590.509
2 Skat af årets resultat	25.476-	115.200-
ÅRETS RESULTAT	90.349	475.309
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	90.349	475.309
DISPONERET I ALT	90.349	475.309

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
Investeringsejendomme.....	1.975.000	1.975.000
Materielle anlægsaktiver	1.975.000	1.975.000
ANLÆGSAKTIVER	1.975.000	1.975.000
Andre tilgodehavender	0	1.950
Tilgodehavender	0	1.950
Likvide beholdninger	170.024	142.414
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	170.024	144.364
AKTIVER	2.145.024	2.119.364

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	595.913	505.564
EGENKAPITAL	720.913	630.564
Hensættelse til udskudt skat	94.300	94.300
HENSATTE FORPLIGTELSER	94.300	94.300
Prioritetsgæld	1.022.671	1.092.557
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.022.671	1.092.557
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	70.057	67.994
Selskabsskat	20.476	17.900
Anden gæld	55.596	61.231
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	161.011	154.818
Kortfristede gældsforpligtelser	307.140	301.943
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.329.811	1.394.500
PASSIVER	2.145.024	2.119.364
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

		2018/19	2017/18	
1 Antal personer beskæftiget				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)		1	1	
		<u>1</u>	<u>1</u>	
2 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat		25.476	20.900	
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld.....		0	94.300	
		<u>25.476</u>	<u>115.200</u>	
Skat af årets resultat i alt.....		25.476	115.200	
		<u>25.476</u>	<u>115.200</u>	
3 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.160.551	1.092.728	70.057	720.476
	<u>1.160.551</u>	<u>1.092.728</u>	<u>70.057</u>	<u>720.476</u>
	1.160.551	1.092.728	70.057	720.476
	<u>1.160.551</u>	<u>1.092.728</u>	<u>70.057</u>	<u>720.476</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Ingen				
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 1.528.000.				
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 1.975.000.				