

*KEA EJENDOM ApS
Banevænget 10
5270 Odense N*

CVR-nr: 32 76 20 26

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2019 til 30. september 2020*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13/1 2021

Kurt Lundgaard Carlsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13/1 2021

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 2019 - 30. september 2020 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 13/1 2021

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 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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 bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, 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.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

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 gælds metode 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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

	2019/20	2018/19
BRUTTORESULTAT	110.899	171.970
Andre finansielle omkostninger	53.374-	56.145-
RESULTAT FØR SKAT	57.525	115.825
2 Skat af årets resultat	12.650-	25.476-
ÅRETS RESULTAT	44.875	90.349
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	44.875	90.349
DISPONERET I ALT	44.875	90.349

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
3 Investeringsejendomme.....	1.975.000	1.975.000
Materielle anlægsaktiver	1.975.000	1.975.000
ANLÆGSAKTIVER	1.975.000	1.975.000
Likvide beholdninger	151.218	170.024
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	151.218	170.024
AKTIVER.....	2.126.218	2.145.024

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	640.789	595.913
EGENKAPITAL	765.789	720.913
Hensættelse til udskudt skat	94.300	94.300
HENSATTE FORPLIGTELSER	94.300	94.300
Prioritetsgæld	950.999	1.022.671
4 Langfristede gældsforpligtelser	950.999	1.022.671
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	71.849	70.057
Selskabsskat	7.650	20.476
Anden gæld	68.180	55.596
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	167.451	161.011
Kortfristede gældsforpligtelser	315.130	307.140
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.266.129	1.329.811
PASSIVER	2.126.218	2.145.024
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019/20	2018/19		
1 Antal personer beskæftiget				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)	1	1		
2 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	12.650	25.476		
Skat af årets resultat i alt.....	12.650	25.476		
3 Materielle anlægsaktiver				Investeringsejendomme
Kostpris, primo.....		1.546.360		
Kostpris 30. september 2020		1.546.360		
Opskrivninger, primo		428.640		
Opskrivninger 30. september 2020		428.640		
Materielle anlægsaktiver i alt.....		1.975.000		
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.092.728	1.022.848	71.849	640.805
	1.092.728	1.022.848	71.849	640.805
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Ingen				
6 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.				