

*KEA EJENDOM ApS
Banevænget 10
5270 Odense N*

CVR-nr: 32 76 20 26

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2020 - 30. september 2021*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17/1 2022

Kurt Lundgaard Carlsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17/1 2022

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 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 17/1 2022

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

Revisor

REVISION ROSENDAL
FSR-danske revisorer
Næsbyvej 78
5270 Odense N

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 2020/21 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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

| | 2020/21 | 2019/20 |
|--|----------------|----------------|
| BRUTTORESULTAT | 138.778 | 110.899 |
| Andre finansielle omkostninger | 51.451- | 53.374- |
| RESULTAT FØR SKAT | 87.327 | 57.525 |
| 2 Skat af årets resultat | 19.228- | 12.650- |
| ÅRETS RESULTAT | 68.099 | 44.875 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 68.099 | 44.875 |
| DISPONERET I ALT | 68.099 | 44.875 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021
AKTIVER

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 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 | 156.911 | 151.218 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 156.911 | 151.218 |
| | | |
| AKTIVER..... | 2.131.911 | 2.126.218 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021
PASSIVER

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 708.888 | 640.789 |
| EGENKAPITAL | 833.888 | 765.789 |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 94.300 | 94.300 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 94.300 | 94.300 |
| | | |
| Prioritetsgæld | 876.830 | 950.999 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser..... | 876.830 | 950.999 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 74.018 | 71.849 |
| Selskabsskat | 13.228 | 7.650 |
| Anden gæld | 65.498 | 68.180 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 174.149 | 167.451 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 326.893 | 315.130 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | 1.203.723 | 1.266.129 |
| | | |
| PASSIVER | 2.131.911 | 2.126.218 |
| | | |
| 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2020/21 | 2019/20 | |
|---|-------------------|-----------------------|---------------------|
| 1 Antal personer beskæftiget | | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) | 1 | 1 | |
| 2 Skat af årets resultat | | | |
| Skat af årets resultat | 19.228 | 12.650 | |
| Skat af årets resultat i alt..... | 19.228 | 12.650 | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | Investeringsejendomme | |
| Kostpris, primo..... | | 1.546.360 | |
| Kostpris 30. september 2021 | | 1.546.360 | |
| Opskrivninger, primo | | 428.640 | |
| Opskrivninger 30. september 2021 | | 428.640 | |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | | 1.975.000 | |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| Prioritetsgæld | 950.848 | 74.018 | 557.239 |
| | 950.848 | 74.018 | 557.239 |
| 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. | | | |

NOTER

2020/21

2019/20