

KANT Ejendomme ApS


Rolf Krakes Vej 45, 5200 Odense V

CVR-nr. 42 11 49 87

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2023

Dirigent:


Kirstine Risager Thode



Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KANT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. juni 2023

Direktion:



Kirstine Risager Thode
adm. direktør



Alexander Grønnegård
Nicolajsen
direktør

Oplysninger om selskabet

Navn	KANT Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Rolf Krakes Vej 45, 5200 Odense V
CVR-nr.	42 11 49 87
Stiftet	11. februar 2021
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kirstine Risager Thode, Adm. direktør Alexander Grønnegård Nicolajsen, Direktør

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 314.235 kr. mod et underskud på 43.942 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 309.623 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022 12 mdr.	2021 11 mdr.
	Bruttofortjeneste/bruttotab	163.162	-41.395
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.333	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	156.829	-41.395
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	303.608	0
	Resultat før finansielle poster	460.437	-41.395
	Finansielle omkostninger	-57.572	-14.941
	Resultat før skat	402.865	-56.336
3	Skat af årets resultat	-88.630	12.394
	Årets resultat	<u>314.235</u>	<u>-43.942</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>314.235</u>	<u>-43.942</u>
		<u>314.235</u>	<u>-43.942</u>

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver	3.111.136	541.095
5	Investeringsejendomme	31.667	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>3.142.803</u>	<u>541.095</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.142.803</u>	<u>541.095</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11	11
	Udskudte skatteaktiver	0	12.394
	Andre tilgodehavender	7.649	9.664
	Periodeafgrænsningsposter	5.030	2.449
		<u>12.690</u>	<u>24.518</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.690</u>	<u>24.518</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>3.155.493</u></u>	<u><u>565.613</u></u>

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	40.000	40.000
	Overført resultat	269.623	-44.612
	Egenkapital i alt	309.623	-4.612
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	76.236	0
	Hensatte forpligtelser i alt	76.236	0
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.578.706	0
	Gæld til banker	266.318	0
		1.845.024	0
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	64.250	0
	Gæld til banker	456.699	279.108
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	303.399	264.942
	Deposita	72.000	23.700
	Anden gæld	18.262	2.475
	Periodeafgrænsningsposter	10.000	0
		924.610	570.225
	Gældsforpligtelser i alt	2.769.634	570.225
	PASSIVER I ALT	3.155.493	565.613

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 11. februar 2021	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	-43.942	-43.942
Stiftelsesomkostninger	0	-670	-670
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-44.612	-4.612
Overført via resultatdisponering	0	314.235	314.235
Egenkapital 31. december 2022	40.000	269.623	309.623

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KANT Ejendomme ApS for 2022 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kost-

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022 12 mdr.	2021 11 mdr.
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	88.630	-12.394
	<u>88.630</u>	<u>-12.394</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022	541.095	0	541.095
Tilgange	2.266.433	38.000	2.304.433
Kostpris 31. december 2022	<u>2.807.528</u>	<u>38.000</u>	<u>2.845.528</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	0	0	0
Årets værdireguleringer	303.608	0	303.608
Opskrivninger 31. december 2022	<u>303.608</u>	<u>0</u>	<u>303.608</u>
Afskrivninger	0	6.333	6.333
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	6.333	6.333
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>3.111.136</u>	<u>31.667</u>	<u>3.142.803</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Afkastkravet er med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold fastsat til 8,0 % efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

6 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 40.000 kr. det seneste år.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banken og realkreditinstituttet er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 2.366 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 3.111 t.kr.