

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024/25	6
Balance pr. 30.06.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kenneth Bjørn Hansen Ejendomme ApS
Vognmagervej 12 A
7000 Fredericia

CVR-nr.: 39640244
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 01.07.2024- 30.06.2025

Direktion

Kenneth Bjørn Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 for Kenneth Bjørn Hansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 12.12.2025

Direktion

Kenneth Bjørn Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Kenneth Bjørn Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kenneth Bjørn Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 12.12.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Trolle Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34339

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudlejning samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		671.054	493.408
Af- og nedskrivninger	1	(142.268)	(120.127)
Driftsresultat		528.786	373.281
Andre finansielle indtægter	2	1.325	13.869
Andre finansielle omkostninger	3	(440.760)	(474.929)
Resultat før skat		89.351	(87.779)
Skat af årets resultat		(27.379)	(31.252)
Årets resultat		61.972	(119.031)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		61.972	(119.031)
Resultatdisponering		61.972	(119.031)

Balance pr. 30.06.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Grunde og bygninger		10.288.209	9.100.253
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		63.291	128.832
Materielle aktiver	4	10.351.500	9.229.085
Anlægsaktiver		10.351.500	9.229.085
Andre tilgodehavender		0	86.027
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		23.321	0
Periodeafgrænsningsposter		120.000	140.000
Tilgodehavender		143.321	226.027
Likvide beholdninger		144.806	312.096
Omsætningsaktiver		288.127	538.123
Aktiver		10.639.627	9.767.208

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		12.365	(49.607)
Egenkapital		62.365	393
Udskudt skat		194.700	144.000
Hensatte forpligtelser		194.700	144.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.892.079	4.861.632
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.892.079	4.861.632
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	171.470
Bankgæld		279.972	0
Deposita		98.720	36.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.504	15.329
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.029.115	4.528.647
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.722	9.737
Anden gæld	6	38.150	0
Kortfristede gældsforpligtelser		5.490.483	4.761.183
Gældsforpligtelser		10.382.562	9.622.815
Passiver		10.639.627	9.767.208
Personaleforhold	7		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Andre ikke-indregnede forpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(49.607)	393
Årets resultat	0	61.972	61.972
Egenkapital ultimo	50.000	12.365	62.365

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	142.268	120.127
	142.268	120.127

2 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.325	13.869
	1.325	13.869

3 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	130.159	122.385
Renteomkostninger i øvrigt	310.601	352.544
	440.760	474.929

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	10.260.004	376.406
Tilgange	1.264.683	0
Kostpris ultimo	11.524.687	376.406

Af- og nedskrivninger primo	(1.159.751)	(247.574)
Årets afskrivninger	(76.727)	(65.541)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.236.478)	(313.115)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.288.209	63.291

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	171.470	4.892.079	4.252.325
	171.470	4.892.079	4.252.325

6 Anden gæld (kortfristet)

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Moms og afgifter	38.150	0
	38.150	0

7 Personaleforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt		409.320

9 Andre ikke-indregnede forpligtelser

Selskabet har ikke andre ikke-indregnede forpligtelser pr. 30.06.2025.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kenneth Bjørn Hansen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.295.993 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter i forbindelse med virksomhedens udlejning af selskabets ejendomme. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

30 år
5 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

