
EJENDOMSSELSKABET KENE ApS

CVR-nr.: 27457878

Cikorievej 28
5220 Odense SØ

Årsrapport
1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/03/2025

Søren Pristed
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET KENE ApS
Cikorievej 28
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 27457878
Regnskabsår: 01/10/2023 - 30/09/2024

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for EJENDOMSSELSKABET KENE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense SØ, den 26/03/2025

Direktion

Søren Pristed
Direktør

Ledelsesberetning

Ejendomsselskabet Kene ApS - ledelsesberetning:

Virksomhedens væsentligste aktiviteter:

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med køb, udlejning og administration af fast ejendom og driftsmidler, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat på 161 t.kr. før skat mod et resultat på 497 t.kr. i 2022/23 betragtes som tilfredsstillende og skyldes primær flere store vedligeholdelsesopgaver med tomgang til følge og med salg for øje.

Selskabet indgår i Kene-Koncernen, der ud over selskabet også består af Kene Erhvervsservice ApS, Kene Holding ApS, Kene Handelsselskab ApS og Kene Bygningsservice ApS.

Begivenheder efter balancedagen:

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vedrelag.

Bruttofortjeneste

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid. baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugsstider:

Bygninger	50 år
Grunde afskrives ikke.	

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 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 overskud- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (I fuld fordeling)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af-og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på at et tilgodehavende eller en portefølje af et tilgodehavende er værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen, mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdien af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver eller passiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuelt skal indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalt acontoskatter.

Udskudt skat måles efter denne balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssige ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertalelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde hvor

opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuelt skat. Udskudt skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudt skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedens betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Resultatopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		696.821	966.908
Personaleomkostninger	1	-9.480	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-47.780	-41.902
Resultat af ordinær primær drift		639.561	925.006
Øvrige finansielle omkostninger	2	-478.907	-428.484
Ordinært resultat før skat		160.654	496.522
Skat af årets resultat	3	-44.930	-118.344
Årets resultat		115.724	378.178
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		115.724	378.178
I alt		115.724	378.178

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		22.420.127	21.952.935
Materielle anlægsaktiver i alt		22.420.127	21.952.935
Anlægsaktiver i alt		22.420.127	21.952.935
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		128.592	68.631
Periodeafgrænsningsposter		64.233	0
Tilgodehavender i alt		192.825	68.631
Likvide beholdninger		43.278	77.594
Omsætningsaktiver i alt		236.103	146.225
AKTIVER I ALT		22.656.230	22.099.160

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		850.000	850.000
Overført resultat		4.419.094	4.303.370
Egenkapital i alt		5.269.094	5.153.370
Gæld til realkreditinstitutter		14.980.593	14.754.051
Skyldig selskabsskat		0	239.833
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	14.980.593	14.993.884
Gæld til realkreditinstitutter		453.890	742.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser		116.519	72.934
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		680.000	540.000
Skyldig selskabsskat		418.794	134.031
Skyldig moms og afgifter		4.522	6.923
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		199.800	31.500
Deposita		533.018	424.347
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.406.543	1.951.906
Gældsforpligtelser i alt		17.387.136	16.945.790
PASSIVER I ALT		22.656.230	22.099.160

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	850.000	4.303.370	5.153.370
Årets resultat		115.724	115.724
Egenkapital, ultimo	850.000	4.419.094	5.269.094

Noter

1. Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Løn og gager	5.760	0
Pensionsbidrag	3.480	0
Andre omkostninger til social sikring	240	0
	9.480	0

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2022/23	2022/23
	kr.	kr.
Andre finansielle omkostninger	478.907	428.484
	478.907	428.484

3. Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	44.930	99.320
Ændring af udskudt skat	0	19.024
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	44.930	118.344

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	15.434.483	453.890	14.980.593	12.982.343
Kreditinstitutter				
	15.434.483	453.890	14.980.593	12.982.343

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Kene Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Moderselskabet indestår for at mellemregningerne mellem koncernselskaberne betales indbyrdes af de enkelte selskaber..

6. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Moderselskabet, Kene Holding ApS, Cikorievej 28, 5220 Odense SØ, cvr nr. 27439837.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	0