

---

# EJENDOMSSELSKABET KENE ApS

**CVR-nr.: 27457878**

Cikorievej 28  
5220 Odense SØ

Årsrapport  
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/04/2026**

---

**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: 01/10/2024 - 30/09/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2024 - 30. september 2025 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, den 30/03/2026

## 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 335 t.kr. før skat mod et resultat på 161 t.kr. i 2023/24 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. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.020.476</b>	<b>696.821</b>
Personaleomkostninger	1	-243.237	-9.480
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		23.621	-47.780
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>800.860</b>	<b>639.561</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		15.000	0
Andre finansielle indtægter		8.742	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-401.801	-478.907
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>422.801</b>	<b>160.654</b>
Skat af årets resultat	3	-87.688	-44.930
<b>Årets resultat</b>		<b>335.113</b>	<b>115.724</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		335.113	115.724
<b>I alt</b>		<b>335.113</b>	<b>115.724</b>

## Balance 30. september 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		18.163.634	22.420.127
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		68.081	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.231.715</b>	<b>22.420.127</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.231.715</b>	<b>22.420.127</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		221.918	128.592
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		225.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	64.233
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>446.918</b>	<b>192.825</b>
Likvide beholdninger		71.424	43.278
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>518.342</b>	<b>236.103</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>18.750.057</b>	<b>22.656.230</b>

## Balance 30. september 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		850.000	850.000
Overført resultat		4.754.208	4.419.094
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.604.208</b>	<b>5.269.094</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.646.679	14.980.593
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.646.679</b>	<b>14.980.593</b>
Gæld til realkreditinstitutter		372.428	453.890
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning		63.176	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.651	116.519
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	680.000
Skyldig selskabsskat		506.830	418.794
Skyldig moms og afgifter		0	4.522
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		410	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.684	199.800
Deposita		497.991	533.018
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.499.170</b>	<b>2.406.543</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.145.849</b>	<b>17.387.136</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>18.750.057</b>	<b>22.656.230</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	850.000	4.419.095	5.269.095
Årets resultat		335.113	335.113
Egenkapital, ultimo	850.000	4.754.208	5.604.208

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	17.040	5.760
Pensionsbidrag	225.880	3.480
Andre omkostninger til social sikring	317	0240
	<u>243.237</u>	<u>9.480</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle omkostninger	401.801	478.907
	<u>401.801</u>	<u>478.907</u>

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	87.688	44.930
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>87.688</u>	<u>44.930</u>

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2024/25</b>
	1