
EJENDOMSSELSKABET KENE ApS

CVR-nr.: 27457878

Cikorievej 28
5220 Odense SØ

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/03/2023

Søren Pristed
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET KENE ApS
Cikorievej 28
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 27457878
Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022

Revisor Nordisk Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab
Amerikakajen 1, 2
4220 Korsør
DK Danmark
CVR-nr.: 41835303
P-enhed: 1026455452

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2021 - 30. september 2022 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.

Odense SØ, den 01/03/2023

Direktion

Søren Pristed
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET KENE ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET KENE ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense SØ, den 01/03/2023

Nordisk Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 41835303
John Blendstrup, mne10738
Statsautoriseret Revisor

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.

Usikkerhed ved indregning og måling:

Selskabets ejendomme optages til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi udgør 22 mio. kr. pr. 30. september 2022.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommene efter dagsværdi og denne værdi udgør 30-32 mio. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på ca. 5,0 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med almindelige markedsmæssige forhold. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes markedsværdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat på 389 t.kr. mod et resultat på 442 t.kr. i 2020/21 betragtes som tilfredsstillende, henset til forventet tab på debitorer på ca. 85 tkr.

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

Begivenheder efter balancedagen:

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 eksklusiv 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, ydelser på operationelle leasingkontrakter 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, 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 acontoskat.

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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Ørige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		928.480	1.026.201
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-41.386	-39.477
Resultat af ordinær primær drift		887.094	986.724
Andre finansielle indtægter		132	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-376.386	-410.664
Ordinært resultat før skat		510.840	576.060
Skat af årets resultat	2	-121.489	-134.031
Årets resultat		389.351	442.029
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		389.351	442.029
I alt		389.351	442.029

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		21.894.246	17.928.840
Materielle anlægsaktiver i alt		21.894.246	17.928.840
Anlægsaktiver i alt		21.894.246	17.928.840
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.109	262.424
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		357.147	0
Udsudte skatteaktiver		19.024	0
Andre tilgodehavender		0	7.916
Periodeafgrænsningsposter		0	6.332
Tilgodehavender i alt		393.280	276.672
Likvide beholdninger		677.031	1.053.149
Omsætningsaktiver i alt		1.070.311	1.329.821
AKTIVER I ALT		22.964.557	19.258.661

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		850.000	850.000
Overført resultat		3.925.192	3.535.841
Egenkapital i alt		4.775.192	4.385.841
Gæld til realkreditinstitutter		14.989.378	11.879.322
Kreditinstitutter i øvrigt		305.394	305.394
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	15.294.772	12.184.716
Gæld til realkreditinstitutter		626.317	388.392
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	23.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.657	25.266
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.380.000	1.590.425
Skyldig selskabsskat		274.544	134.031
Skyldig moms og afgifter		6.621	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		84.280	84.280
Periodeafgrænsningsposter		1.959	0
Deposita		500.215	442.520
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.894.593	2.688.104
Gældsforpligtelser i alt		18.189.365	14.872.820
PASSIVER I ALT		22.964.557	19.258.661

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	850.000	3.535.841	4.385.841
Årets resultat	0	389.351	389.351
Egenkapital, ultimo	850.000	3.925.192	4.775.192

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Andre finansielle omkostninger	376.386	410.664
	<u>376.386</u>	<u>410.664</u>

2. Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	140.513	134.031
Ændring af udskudt skat	-19.024	0
	<u>121.489</u>	<u>134.031</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	15.615.695	626.317	14.989.378	13.466.726
Boliglån	305.394	0	305.394	183.237
				0
	<u>15.921.089</u>	<u>626.317</u>	<u>15.294.772</u>	<u>13.649.963</u>

4. 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..

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 15.921 t.kr er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi udgør 21.894 t.kr.

Derudover er der ingen sikkerhedsstillelser.

6. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

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

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	0