
EJENDOMSSELSKABET KENE ApS

CVR-nr.: 27457878

Cikorievej 28
5220 Odense SØ

Årsrapport
1. oktober 2022 - 30. september 2023

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

02/04/2024

Søren Pristed
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/10/2022 - 30/09/2023

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 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.

Odense SØ, den 02/04/2024

Direktion

Søren Pristed
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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, den 02/04/2024

Nordisk Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 41835303
John Blendstrup, mne10738
Statsaut. 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 2023.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat på 497 t.kr. før skat mod et resultat på 511 t.kr. i 2021/22 betragtes som tilfredsstillende henset til opgradering af flere lejligheder.

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, 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 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 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Resultatopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		966.908	928.480
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-41.902	-41.386
Resultat af ordinær primær drift		925.006	887.094
Andre finansielle indtægter		0	132
Øvrige finansielle omkostninger	1	-428.484	-376.386
Ordinært resultat før skat		496.522	510.840
Skat af årets resultat	2	-118.344	-121.489
Årets resultat		378.178	389.351
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		378.178	389.351
I alt		378.178	389.351

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		21.952.935	21.894.246
Materielle anlægsaktiver i alt		21.952.935	21.894.246
Anlægsaktiver i alt		21.952.935	21.894.246
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.631	17.109
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	357.147
Udskudte skatteaktiver		0	19.024
Tilgodehavender i alt		68.631	393.280
Likvide beholdninger		77.594	677.031
Omsætningsaktiver i alt		146.225	1.070.311
AKTIVER I ALT		22.099.160	22.964.557

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		850.000	850.000
Overført resultat		4.303.370	3.925.192
Egenkapital i alt		5.153.370	4.775.192
Gæld til realkreditinstitutter		14.754.051	14.989.378
Kreditinstitutter i øvrigt		0	305.394
Skyldig selskabsskat		239.833	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	14.993.884	15.294.772
Gæld til realkreditinstitutter		742.171	626.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.934	20.657
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		540.000	1.380.000
Skyldig selskabsskat		134.031	274.544
Skyldig moms og afgifter		6.923	6.621
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		31.500	84.280
Periodeafgrænsningsposter		0	1.959
Deposita		424.347	500.215
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.951.906	2.894.593
Gældsforpligtelser i alt		16.945.790	18.189.365
PASSIVER I ALT		22.099.160	22.964.557

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	850.000	3.925.192	4.775.192
Årets resultat		378.178	378.178
Egenkapital, ultimo	850.000	4.303.370	5.153.370

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Andre finansielle omkostninger	422.697	376.386
	<u>422.697</u>	<u>376.386</u>

2. Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	99.320	140.513
Ændring af udskudt skat	19.024	-19.024
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>118.344</u>	<u>121.489</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	14.754.051	436.777	14.754.051	13.055.964
Kreditinstitutter	305.394	305.394	0	0
	<u>15.059.445</u>	<u>742.171</u>	<u>14.754.051</u>	<u>13.055.964</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 15.350 t.kr er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi udgør 21.953 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

	2022/23
Gennemsnitligt antal ansatte	0