

ÅRSRAPPORT 2023/2024

Kenas Invest & Ejendomme ApS

Metalgangen 15
2690 Karlslunde

CVR nr. 26178290

Indsender:

Revision & Data A/S
Lyngbyvej 225
2900 Hellerup

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 25. oktober 2024

Dirigent

Kenneth Emdorf-Pedersen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance pr. 30. juni	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kenas Invest & Ejendomme ApS
Metalgangen 15
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 26178290
Stiftelsesdato: 20. juni 2001
Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Direktion

Kenneth Emdorf-Pedersen
Anja Emdorf-Pedersen

Revisor

Revision & Data A/S
Registrerede revisorer
Lyngbyvej 225
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
25. oktober 2024, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023/2024 for Kenas Invest & Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for næste år ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 25. oktober 2024

Direktion:

Kenneth Emdorf-Pedersen

Anja Emdorf-Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kenas Invest & Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kenas Invest & Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023/2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Hellerup, den 25. oktober 2024

Revision & Data A/S

CVR-nr. 12475780

Steen Bo Petersen
Registreret revisor FSR
mne1130

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligst aktivitet er bogføringsassistance og udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kenas Invest & Ejendomme ApS 2023/2024 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi, bindes på bunden reserve under egenkapitalen med fradrag for udskudt skat.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Grunde og bygninger, Indretning af lejede lokaler Produktionsanlæg og maskiner Andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.

Måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100år	100%
Materielle anlægsaktiver under udførelse	1 år	100%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	20 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste/-tab	564.032	348.902
1. Personaleomkostninger	-7.228	-11.392
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-2.892
Resultat før finansielle poster	556.804	334.618
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.400
Andre finansielle indtægter	8.823	0
Andre finansielle omkostninger	-214.709	-179.663
Ordinært resultat før skat	350.918	158.355
Skat af årets resultat	-86.528	-39.322
ÅRETS RESULTAT	264.390	119.033
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	264.390	119.033
Disponeret i alt	264.390	119.033

Balance pr. 30. juni

Note	2024	2023
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	8.200.000	8.300.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	1.263.418	1.173.541
Materielle anlægsaktiver i alt	9.463.418	9.473.541
Anlægsaktiver i alt	9.463.418	9.473.541
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	154.083	3.869
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	62.723
Andre tilgodehavender	49.350	73.999
Tilgodehavender i alt	203.433	140.591
Likvide beholdninger	14.020	31.782
Likvide beholdninger i alt	14.020	31.782
Omsætningsaktiver i alt	217.453	172.373
AKTIVER I ALT	9.680.871	9.645.914

Balance pr. 30. juni

Note	2024	2023
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	3.988.056	4.066.056
Overført overskud eller underskud	486.917	222.527
Egenkapital i alt	4.599.973	4.413.583
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	1.081.256	1.102.640
Hensatte forpligtelser i alt	1.081.256	1.102.640
GÆLDSFORPLIGTELSE		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	2.744.337	3.304.366
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	85.912	39.322
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.830.249	3.343.688
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	362.134	506.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.639	5.572
Gæld til tilknyttede virksomheder	259.654	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	514.966	274.368
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.169.393	786.003
Gældsforpligtelser i alt	3.999.642	4.129.691
PASSIVER I ALT	9.680.871	9.645.914

3. Eventualforpligtelser

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2023/24	2022/23
1. Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	7.228	11.392
Lønninger i alt	7.228	11.392

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
--	---	---

2. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	2.150.000	2.300.000
--	-----------	-----------

3. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med moderselskabet Kenas Holding ApS cvr. 25020081 for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.744.336 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør kr. 8.200.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kenneth Emdorf

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenneth Emdorf-Pedersen
Direktør
På vegne af Kenas Invest & Ejendomme ApS
ID: 207d0a75-895d-49b3-83d6-5ed6263101fe
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2024 kl.: 09:05:46
Underskrevet med MitID



Anja Emdorf

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anja Emdorf-Pedersen
Direktør
På vegne af Kenas Invest & Ejendomme ApS
ID: bb9402dd-3483-4b44-8308-148254f09168
Tidspunkt for underskrift: 29-10-2024 kl.: 15:06:05
Underskrevet med MitID



Steen Bo Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Steen Bo Petersen
Revisor
På vegne af Revision & Data A/S
ID: 5cd1268a-6a0f-4489-a555-502c8722a241
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2024 kl.: 09:49:52
Underskrevet med MitID



Kenneth Emdorf

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenneth Emdorf-Pedersen
Dirigent
På vegne af Kenas Invest & Ejendomme ApS
ID: 207d0a75-895d-49b3-83d6-5ed6263101fe
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2024 kl.: 15:48:16
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 3db808srWyu252141557