

EJENDOMSSELSKABET KENE ApS

Cikorievej 28
5220 Odense SØ

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/03/2017

Søren Pristed
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET KENE ApS Cikorievej 28 5220 Odense SØ e-mailadresse: sp@pristed.com CVR-nr: 27457878 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank Mageløs 2 5000 Odense C DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tværkajen 5 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017195251

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 – 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Kene ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 03/03/2017

Direktion

Søren Pristed

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET KENE ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KENE ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, 03/03/2017

Fl. Heden Knudsen
Statsautoriseret Revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

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 17,5 mio. kr. pr. 30. september 2016.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommene. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på ca. 5,5% 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 ændres sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 395 t.kr. før skat mod et resultat på 297 t.kr. i 2014/2015 anses som værende fornuftigt. Selskabet indgår i Kene-Koncernen, der ud over selskabet også består af Kene El-Teknik ApS, Kene Erhvervsservice ApS, Kene Handelsselskab ApS, Kene Invest I ApS, Kene Holding ApS og Kene Bygningsservice ApS. Koncernen forventer for det kommende år et samlet resultat på 0,8 – 1,0 mio. kr.

Koncernåret 2015/2016 har været præget af Kene Invest I ApS opsigelse af samarbejdet med Inbogulve amba. (GARANT), samt efterdønningerne af udtrædelsen fsva. forretningsområdet affaldshåndtering i Kene Handelsselskab. Forventningen er, at disse omstruktureringer, som i store træk er gennemført, vil slå endeligt i gennem i næste regnskabsår.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode. Anvendt regnskabspraksis er uændret på nær afskrivningsprofil på materielle anlægsaktiver.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som det udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-90%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		992.864	943.133
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-32.426	-57.745
Resultat af ordinær primær drift		960.438	885.388
Andre finansielle indtægter		6.949	1.352
Øvrige finansielle omkostninger	1	-572.663	-590.115
Ordinært resultat før skat		394.724	296.625
Skat af årets resultat		-93.973	-78.124
Årets resultat		300.751	218.501
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		300.751	218.501
I alt		300.751	218.501

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		17.544.739	17.516.624
Materielle anlægsaktiver i alt		17.544.739	17.516.624
Anlægsaktiver i alt		17.544.739	17.516.624
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.789	3.144
Andre tilgodehavender		45.919	51.033
Periodeafgrænsningsposter		4.819	9.642
Tilgodehavender i alt		54.527	63.819
Likvide beholdninger		1.672	1.204
Omsætningsaktiver i alt		56.199	65.023
Aktiver i alt		17.600.938	17.581.647

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		850.000	850.000
Overført resultat		1.300.823	1.000.072
Egenkapital i alt		2.150.823	1.850.072
Gæld til realkreditinstitutter		9.984.093	10.186.230
Skyldig selskabsskat		93.973	78.124
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		847.899	1.052.939
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	10.925.965	11.317.293
Gæld til realkreditinstitutter		194.821	174.565
Gæld til banker		907.112	889.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.778	24.682
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.732.578	2.801.716
Skyldig selskabsskat		78.124	43.782
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		590.737	480.079
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.524.150	4.414.282
Gældsforpligtelser i alt		15.450.115	15.731.575
Passiver i alt		17.600.938	17.581.647

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	850.000	1.000.072	1.850.072
Årets resultat		300.751	300.751
Egenkapital, ultimo	850.000	1.300.823	2.150.823

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Øvrige finansielle omkostninger		
Tilknyttede virksomheder	80.583	62.968
Finansielle omkostninger i øvrigt	492.080	527.147
	<u>572.663</u>	<u>590.115</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald inden for 12 måneder 30.09.2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 30.09.2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 30.09.2016 kr.	Restgæld efter 5 år. 2015/16 kr.
Selskabsskat	43.782	78.124	93.973	0
Kreditinstitutter	174.565	194.821	9.984.093	8.353.984
Anden gæld	480.079	590.757	847.899	635.899
	<u>698.426</u>	<u>863.702</u>	<u>10.925.965</u>	<u>8.989.883</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kene Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med bogført værdi på 10.179 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld med bogført værdi på, 331 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld deponeret ejerpantebrev nom. i alt t.kr. 1.750 i grunde og bygninger med en bogført værdi på 10.179 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 17.545 t.kr. pr. 30. september 2016.

Ejerpantebrev nom. i alt t.kr. 1.250 ligger desuden til sikkerhed for KENE Erhvervsservice ApS' engagement med Bank Nordik. Det samlede mellemværende udgør 525 t.kr. pr. 30. september 2016.

Oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme optages til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, værdi i alt 17.545 t.kr.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommene. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på ca. 6%, 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.