

Ejendomsselskabet Kene ApS

Cikorievej 28, 5220 Odense SØ

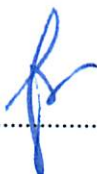
CVR-nr. 27 45 78 78

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2019

Dirigent:

.....
Søren Pristed



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Kene ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. marts 2019

Direktion:



Søren Pristed

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kene ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kene ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 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 for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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 13. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
mne16625

Ledelsesberetning**Oplysninger om selskabet**

Navn	Ejendomsselskabet Kene ApS
Adresse, postnr., by	Cikorievej 28, 5220 Odense SØ
CVR-nr.	27 45 78 78
Stiftet	24. november 2003
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Telefon	70 20 24 65
Direktion	Søren Pristed
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

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 17,5 mio. kr. pr. 30. september 2018.

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 ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens markedsværdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 597 t.kr. før skat mod et resultat på 444 t.kr. i 2016/17 anses for tilfredsstillende.

Koncernudviklingen har betydet, at vi har valgt at indfri og lukke driftskreditten i Nordea og har herefter alene bibeholdt vores driftskredit i Nykredit Bank.

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

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	Bruttofortjeneste	957.713	1.014.232
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-32.490	-32.633
	Andre driftsomkostninger	-8.828	0
	Resultat før finansielle poster	<u>916.395</u>	<u>981.599</u>
	Finansielle indtægter	76.303	0
2	Finansielle omkostninger	-395.742	-537.940
	Resultat før skat	<u>596.956</u>	<u>443.659</u>
	Skat af årets resultat	-140.420	-104.784
	Årets resultat	<u><u>456.536</u></u>	<u><u>338.875</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>456.536</u>	<u>338.875</u>
		<u><u>456.536</u></u>	<u><u>338.875</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	17.514.248	17.615.980
		<u>17.514.248</u>	<u>17.615.980</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.514.248</u>	<u>17.615.980</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.904	13.980
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.917	0
	Andre tilgodehavender	19.486	16.330
	Periodeafgrænsningsposter	0	4.880
		<u>32.307</u>	<u>35.190</u>
	Likvide beholdninger	<u>132</u>	<u>968</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>32.439</u>	<u>36.158</u>
	AKTIVER I ALT	<u>17.546.687</u>	<u>17.652.138</u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	850.000	850.000
	Overført resultat	2.096.235	1.639.699
	Egenkapital i alt	<u>2.946.235</u>	<u>2.489.699</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.684.025	9.691.354
	Gæld til banker	682.685	811.988
		<u>10.366.710</u>	<u>10.503.342</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	493.927	292.737
	Gæld til banker	658.411	844.239
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.749	22.229
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.287.065	2.720.838
	Skyldig selskabsskat	0	172.097
	Skyldig sambeskatningsbidrag	245.204	104.784
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13.390	56.890
	Deposita	425.604	390.757
	Anden gæld	51.392	54.526
		<u>4.233.742</u>	<u>4.659.097</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.600.452</u>	<u>15.162.439</u>
	PASSIVER I ALT	<u>17.546.687</u>	<u>17.652.138</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	850.000	1.639.699	2.489.699
Overført via resultatdisponering	0	456.536	456.536
Egenkapital 30. september 2018	850.000	2.096.235	2.946.235

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kene ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

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.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til lokale, kontorhold, salg mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Afskrivninger

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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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 tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for 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 tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser 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 skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	80.432
Andre finansielle omkostninger	395.742	457.508
	<u>395.742</u>	<u>537.940</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2017		17.906.478
Tilgange		38.530
Afgange		-110.011
Kostpris 30. september 2018		<u>17.834.997</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017		<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2018		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017		290.498
Afskrivninger		32.490
Tilbageførsel af nedskrivninger fra en tidligere periode		-2.239
Af- og nedskrivninger 30. september 2018		<u>320.749</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018		<u><u>17.514.248</u></u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med bogført værdi på 9.984 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 17.514 t.kr.