

Ejendomsselskabet Kene ApS

Cikorievej 28, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 27 45 78 78

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2018

Dirigent:

.....
Søren Pristed





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Kene ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. marts 2018

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 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 1. marts 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



John Blendstrup
statsaut. revisor



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 2016 - 30. september 2017
E-mail	sp@pristed.com
Telefon	
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 17,6 mio. kr. pr. 30. september 2017.

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 ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 444 t.kr. før skat mod et resultat på 395 t.kr. i 2015/16 anses for tilfredsstillende.

Selskabet indgår i Kene-Koncernen, der ud over selskabet også består af Kene Erhvervsservice ApS, Kene Holding ApS, Kene Handelsselskab ApS, Kene Bygningsservice ApS, Kene EI-Teknik ApS og Kene Invest I ApS.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Bruttofortjeneste	1.014.232	994.008
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-32.633	-32.426
	Resultat før finansielle poster	981.599	961.582
	Finansielle indtægter	0	5.805
2	Finansielle omkostninger	-537.940	-572.662
	Resultat før skat	443.659	394.725
	Skat af årets resultat	-104.784	-93.973
	Årets resultat	<u>338.875</u>	<u>300.752</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>338.875</u>	<u>300.752</u>
		<u>338.875</u>	<u>300.752</u>



Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	17.615.981	17.544.738
		<u>17.615.981</u>	<u>17.544.738</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.615.981</u>	<u>17.544.738</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.980	3.789
	Andre tilgodehavender	16.330	45.917
	Periodeafgrænsningsposter	4.880	4.819
		<u>35.190</u>	<u>54.525</u>
	Likvide beholdninger	<u>968</u>	<u>1.672</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>36.158</u>	<u>56.197</u>
	AKTIVER I ALT	<u>17.652.139</u>	<u>17.600.935</u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	850.000	850.000
	Overført resultat	1.639.699	1.300.824
	Egenkapital i alt	<u>2.489.699</u>	<u>2.150.824</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.691.354	9.984.092
	Gæld til banker	811.988	847.900
		<u>10.503.342</u>	<u>10.831.992</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	292.737	194.821
	Gæld til banker	844.239	960.112
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.230	20.776
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.720.838	2.732.578
	Skyldig selskabsskat	172.097	172.097
	Skyldig sambeskatningsbidrag	104.784	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	56.890	74.890
	Deposita	390.757	416.577
	Anden gæld	54.526	46.268
		<u>4.659.098</u>	<u>4.618.119</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.162.440</u>	<u>15.450.111</u>
	PASSIVER I ALT	<u>17.652.139</u>	<u>17.600.935</u>

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



Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	850.000	1.300.824	2.150.824
Overført via resultatdisponering	0	338.875	338.875
Egenkapital 30. september 2017	850.000	1.639.699	2.489.699

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kene ApS for 2016/17 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.

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 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.

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 og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 salgskomkostninger 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende 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 aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 kontorejendomme 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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	80.432	80.583
Andre finansielle omkostninger	457.508	492.079
	<u>537.940</u>	<u>572.662</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2016		17.802.603
Tilgange		103.876
Kostpris 30. september 2017		<u>17.906.479</u>
Opskrivninger 1. oktober 2016		0
Opskrivninger 30. september 2017		0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016		257.865
Afskrivninger		<u>32.633</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017		290.498
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		<u>17.615.981</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. 1.250 i grunde og bygninger med en bogført værdi på 17.616 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 17.616 t.kr. pr. 30. september 2017.

Ejerpantebrev nom. i alt t.kr. 1.250 ligger desuden til sikkerhed for Kene Erhvervsservice ApS' engagement med Bank Nordik. Det samlede mellemværende udgør 467 t.kr. pr. 30. september 2017.