

Kenso Group Ejendomme ApS

Lillebæltsvej 37
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 37583014

Årsrapport 04.04.2016 - 31.05.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.10.2017

Dirigent

Navn: Kenneth Sandal Hagelskjær

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 31.05.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kenso Group Ejendomme ApS
Lillebæltsvej 37
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 37583014
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 04.04.2016 - 31.05.2017

Direktion

Kenneth Sandal Hagelskjær

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 04.04.2016 - 31.05.2017 for Kenso Group Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 04.04.2016 - 31.05.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12.10.2017

Direktion

Kenneth Sandal Hagelskjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kenso Group Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kenso Group Ejendomme ApS for regnskabsåret 04.04.2016 - 31.05.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 04.04.2016 - 31.05.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 12.10.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Harbo Andersen
statsautoriseret revisor

Anne Cathrine Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udleje ejendommen Lillebæltsvej 37, 6715 Esbjerg N.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 23 t.kr. Der forventes et forbedret resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		541.446
Af- og nedskrivninger		(247.462)
Driftsresultat		293.984
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(8.274)
Andre finansielle omkostninger		(312.488)
Resultat før skat		(26.778)
Skat af årets resultat	1	4.000
Årets resultat		(22.778)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(22.778)
		(22.778)

Balance pr. 31.05.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		16.452.631
Materielle anlægsaktiver	2	16.452.631
 Anlægsaktiver		 16.452.631
 Udskudt skat		4.000
Andre tilgodehavender		353.326
Periodeafgrænsningsposter		9.561
Tilgodehavender		366.887
 Likvide beholdninger		 10.104
 Omsætningsaktiver		 376.991
 Aktiver		 16.829.622

Balance pr. 31.05.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(22.778)</u>
Egenkapital		<u>27.222</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.599.877
Deposita		<u>261.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>8.860.877</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		412.000
Bankgæld		4.955.868
Leverandører af varer og tjenesteydelser		269.894
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.236.342
Anden gæld		<u>67.419</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.941.523</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.802.400</u>
Passiver		<u>16.829.622</u>
Eventualforpligtelser	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	(22.778)	(22.778)
Egenkapital ultimo	50.000	(22.778)	27.222

Noter

	2016/17
	kr.
1. Skat af årets resultat	
Ændring af udskudt skat	(4.000)
	(4.000)
	Grunde og bygninger
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	17.162.993
Afgange	(462.900)
Kostpris ultimo	16.700.093
Årets nedskrivninger	(251.433)
Tilbageførsel af nedskrivninger	3.971
Af- og nedskrivninger ultimo	(247.462)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.452.631

3. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for bankgæld og garantistillelser i tilknyttede virksomheder, der pr. 31.05.2017 udgør 7.902 t.kr., er der afgivet solidarisk selvskyldnerkaution.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kenso Group ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler 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. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 4.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 16.453 t.kr. pr. 31.05.2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede husleje. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som huslejeindtægten vedrører. Nettoomsætning 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 kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder, ejendomsskatter m.v., der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Bygningens scrapværdi er opgjort til 32 % af kostprisen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse 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 lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.