



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
John Tranums Vej 23, 1. sal
DK-6705 Esbjerg Ø
CVR-nr. 20 22 26 70

KENSO GROUP EJENDOMME APS
LILLEBÆELTSVEJ 37, 6715 ESBJERG N
ÅRSRAPPORT
1. JUNI 2021 - 31. MAJ 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. oktober 2022

Kenneth Sandal Hagelskjær

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter..... | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14-16 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Kenso Group Ejendomme ApS Lillebæltsvej 37 6715 Esbjerg N |
| | CVR-nr.: 37 58 30 14 Stiftet: 4. april 2016 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. juni 2021 - 31. maj 2022 |
| Direktion | Kenneth Sandal Hagelskjær |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø |
| Pengeinstitut | Sydbank Kongensgade 62 6701 Esbjerg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 for Kenso Group Ejendomme 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. 31. maj 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. oktober 2022

Direktion:

Kenneth Sandal Hagelskjær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Kenso Group Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kenso Group Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Esbjerg, den 4. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26694

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 tkr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 2.351.411 | 1.565 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -643.806 | -573 |
| Andre driftsomkostninger..... | 1 | -340.755 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.366.850 | 992 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 1.635.203 | 1 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -1.297.248 | -380 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.704.805 | 613 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -368.735 | -134 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.336.070 | 479 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 1.336.070 | 479 |
| I ALT | | 1.336.070 | 479 |

BALANCE 31. MAJ

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|--------------------------------|------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger..... | | 64.036.655 | 22.122 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 64.036.655 | 22.122 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 64.036.655 | 22.122 |
| Andre tilgodehavender..... | | 1.024.126 | 140 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 0 | 133 |
| Tilgodehavender..... | | 1.024.126 | 273 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.024.126 | 273 |
| AKTIVER..... | | 65.060.781 | 22.395 |

BALANCE 31. MAJ

| PASSIVER | Note | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Anpartskapital..... | | 50.000 | 50 |
| Overført resultat..... | | 2.423.736 | 1.088 |
| EGENKAPITAL..... | | 2.473.736 | 1.138 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 261.474 | 227 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 261.474 | 227 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 26.459.570 | 6.976 |
| Selskabsskat..... | | 334.439 | 76 |
| Anden gæld..... | | 695.565 | 682 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 27.489.574 | 7.734 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.332.868 | 436 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 16.963.287 | 2.512 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 3.463.832 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 12.791.241 | 9.405 |
| Selskabsskat..... | | 76.056 | 36 |
| Anden gæld..... | | 203.797 | 907 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 4.916 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 34.835.997 | 13.296 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 62.325.571 | 21.030 |
| PASSIVER..... | | 65.060.781 | 22.395 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juni 2021..... | 50.000 | 1.087.666 | 1.137.666 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 1.336.070 | 1.336.070 |
| Egenkapital 31. maj 2022..... | 50.000 | 2.423.736 | 2.473.736 |

NOTER

| | | | | Note |
|--|-------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Særlige poster | | 2021/22 | 2020/21 | 1 |
| | | kr. | tkr. | |
| Tab salg installation..... | 340.755 | | 0 | |
| | 340.755 | | 0 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | | 2 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 120.453 | | 141 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 1.176.795 | | 239 | |
| | 1.297.248 | | 380 | |
| Skat af årets resultat | | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 334.439 | | 76 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 34.296 | | 58 | |
| | 368.735 | | 134 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | | 4 |
| | | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. juni 2021..... | | | 24.573.373 | |
| Tilgang..... | | | 43.012.173 | |
| Afgang..... | | | -540.000 | |
| Kostpris 31. maj 2022..... | | | 67.045.546 | |
| Af- og nedskrivninger 1. juni 2021..... | | | 2.452.330 | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | | | -87.245 | |
| Årets afskrivninger..... | | | 643.806 | |
| Af- og nedskrivninger 31. maj 2022..... | | | 3.008.891 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2022..... | | | 64.036.655 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 5 |
| | 31/5 2022 | Afdrag | Restgæld | 31/5 2021 |
| | gæld i alt | næste år | efter 5 år | gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 27.792.438 | 1.332.868 | 21.157.280 | 7.412.299 |
| Selskabsskat..... | 334.439 | 0 | 0 | 76.056 |
| Anden gæld..... | 695.565 | 0 | 695.565 | 681.927 |
| | 28.822.442 | 1.332.868 | 21.852.845 | 8.170.282 |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede selskabers engagement med Sydbank. Den samlede gæld er pr. 31. maj 2022 opgjort til 34.691 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for K. HAGELSKJÆR HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 27.792 tkr., der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. maj 2022 udgør 64.037 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 16.963 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 10.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. maj 2022 udgør 64.037 tkr.

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kenso Group Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

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:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 16-20 år | 31-69 % |

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.