
KeMs Ejendomme ApS

Bronzevej 11, 5250 Odense SV

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 41 51 10 95

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 14/3 2022

Marlene Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	5
Balance 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for KeMs Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 14. marts 2022

Direktion

Marlene Sørensen
Direktør

Karoline Wæde Enevoldsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i KeMs Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KeMs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, den 14. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Plambech

statsautoriseret revisor

mne34162

Selskabsoplysninger

Selskabet	KeMs Ejendomme ApS Bronzevej 11 5250 Odense SV CVR-nr: 41 51 10 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 8. juli 2020 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
Direktion	Marlene Sørensen Karoline Wæde Enevoldsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
Pengeinstitut	Nordfyns Bank

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 216.602, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på DKK 187.238.

Direktionen er opmærksom på de i selskabslovens § 119 indeholdte kapitaltabsbestemmelser og har taget skridt til i mødegåelse heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Bruttoresultat		48.399	-10.670
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-63.052	0
Resultat før finansielle poster		-14.653	-10.670
Finansielle omkostninger	1	-244.214	-146
Resultat før skat		-258.867	-10.816
Skat af årets resultat	2	42.265	180
Årets resultat		-216.602	-10.636

Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-216.602	-10.636
	-216.602	-10.636

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		13.096.517	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		56.586	0
Materielle anlægsaktiver	3	13.153.103	0
Anlægsaktiver		13.153.103	0
Andre tilgodehavender		410.420	0
Udskudt skatteaktiv		42.445	180
Periodeafgrænsningsposter		0	60.000
Tilgodehavender		452.865	60.180
Likvide beholdninger		200.859	58.514
Omsætningsaktiver		653.724	118.694
Aktiver		13.806.827	118.694

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-227.238	-10.636
Egenkapital		-187.238	29.364
Kreditinstitutter		6.768.714	0
Gæld til associerede virksomheder		111.916	80.000
Anden gæld		7.113.435	9.330
Kortfristede gældsforpligtelser		13.994.065	89.330
Gældsforpligtelser		13.994.065	89.330
Passiver		13.806.827	118.694

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser 4

Anvendt regnskabspraksis 5

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	-10.636	29.364
Årets resultat	0	-216.602	-216.602
Egenkapital 31. december	40.000	-227.238	-187.238

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	1.916	0
Andre finansielle omkostninger	242.298	146
	<u>244.214</u>	<u>146</u>
	2021	2020
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-42.265	-180
	<u>-42.265</u>	<u>-180</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	13.157.295	58.860
Kostpris 31. december	<u>13.157.295</u>	<u>58.860</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	60.778	2.274
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>60.778</u>	<u>2.274</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.096.517</u>	<u>56.586</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>3 år</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 11.920, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	13.111.401	0

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KeMs Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende husleje er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved huslejen vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder lokaleomkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende køb af ejendom.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

Udsbudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsbudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udsbudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udsbudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udsbudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udsbudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.