
KeMs Ejendomme ApS

Bronzevej 11, 5250 Odense SV

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 41 51 10 95

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 17/6 2024

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 - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 17. juni 2024

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 2023 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 17. juni 2024

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: 4. 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 2023 udviser et underskud på DKK 688.002, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.027.792.

Direktionen er opmærksom på de i selskabslovens § 119 indeholdte kapitaltabsbestemmelser og taget skridt til 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	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		677.296	601.823
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-289.454	-153.633
Resultat før finansielle poster		387.842	448.190
Finansielle omkostninger	1	-1.082.311	-631.918
Resultat før skat		-694.469	-183.728
Skat af årets resultat	2	6.467	31.176
Årets resultat		-688.002	-152.552
Resultatdisponering			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-688.002	-152.552
		-688.002	-152.552

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		25.947.016	21.740.105
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		114.097	154.624
Materielle anlægsaktiver	3	26.061.113	21.894.729
Anlægsaktiver		26.061.113	21.894.729
Andre tilgodehavender		206.257	851.140
Udskudt skatteaktiv		80.088	73.621
Periodeafgrænsningsposter		9.225	0
Tilgodehavender		295.570	924.761
Likvide beholdninger		13.497	183.523
Omsætningsaktiver		309.067	1.108.284
Aktiver		26.370.180	23.003.013

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-1.067.792	-379.790
Egenkapital		-1.027.792	-339.790
Gæld til realkreditinstitutter		6.918.356	7.241.124
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.918.356	7.241.124
Gæld til realkreditinstitutter	4	322.767	315.313
Kreditinstitutter		0	5.843.693
Gæld til associerede virksomheder		751.828	719.899
Anden gæld		19.405.021	9.222.774
Kortfristede gældsforpligtelser		20.479.616	16.101.679
Gældsforpligtelser		27.397.972	23.342.803
Passiver		26.370.180	23.003.013
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	-379.790	-339.790
Årets resultat	0	-688.002	-688.002
Egenkapital 31. december	40.000	-1.067.792	-1.027.792

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	31.929	7.983
Andre finansielle omkostninger	<u>1.050.382</u>	<u>623.935</u>
	<u>1.082.311</u>	<u>631.918</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-6.467</u>	<u>-31.176</u>
	<u>-6.467</u>	<u>-31.176</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	21.922.438	188.976
Tilgang i årets løb	<u>4.423.489</u>	<u>32.350</u>
Kostpris 31. december	<u>26.345.927</u>	<u>221.326</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	182.333	34.352
Årets afskrivninger	<u>216.578</u>	<u>72.877</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>398.911</u>	<u>107.229</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>25.947.016</u>	<u>114.097</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.549.177	5.903.556
Mellem 1 og 5 år	<u>1.369.179</u>	<u>1.337.568</u>
Langfristet del	6.918.356	7.241.124
Inden for 1 år	<u>322.767</u>	<u>315.313</u>
	<u>7.241.123</u>	<u>7.556.437</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	25.947.016	21.740.105
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	25.947.016	21.740.105

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Børnespecialisterne ApS.

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KeMs Ejendomme ApS for 2023 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 2023 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

Husleje indregnes liniært over lejeperioden.

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 lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

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

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Øvrige bygninger	50 %
------------------	------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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