

**ØENS Ejendomsadministration -
Investerings ejendomme ApS**

**Lergravsvej 59, st.
2300 København S
CVR-nr. 42 51 52 99**

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. maj 2024

Kenneth Gudmundsson
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ØENS Ejendomsadministration - Investerings ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2024

Direktion

Kristian Olsen
adm. direktør

Bestyrelse

Bjørn Weber
formand

Kenneth Gudmundsson

Kristian Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i ØENS Ejendomsadministration - Investeringsejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for ØENS Ejendomsadministration - Investeringsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. maj 2024

M2&Co.
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret Revisor
mne33231

Selskabsoplysninger

Selskabet	ØENS Ejendomsadministration - Investeringssejendomme ApS Lergravsvej 59, st. 2300 København S CVR-nr.: 42 51 52 99 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 2. juli 2021 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemsted: København
Bestyrelse	Bjørn Weber, formand Kenneth Gudmundsson Kristian Olsen
Direktion	Kristian Olsen, adm. direktør
Revisor	M2&Co. statsautoriseret revisionsaktieselskab Købmagergade 67, 2. tv 1150 København K
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 8. maj 2024 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at yde rådgivning vedrørende ejendoms- og selskabsadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 799.550, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 839.550.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ØENS Ejendomsadministration - Investeringsejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra tjenesteydelser omfatter honorarer for administration af ejendomme samt honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed. Omsætning fra levering af tjenesteydelser indregnes som udgangspunkt i nettoomsætningen på det tidspunkt, hvor tjenesteydelsen er leveret.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Goodwill omfatter erhvervet kundeportefølje, der måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 7 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Software

Software købt til intern brug indregnes som immaterielle anlægsaktiver og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Det indregnede aktiv omfatter omkostninger for software og andre direkte henførbare udgifter til klargøring af softwaren til den tilsigtede anvendelse. Efter idriftsættelse afskrives software lineært over dets forventede brugstid. Afskrivningsperioden er fastsat til 3 år.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste		5.549.243	3.055.051
Personaleomkostninger	1	-4.286.500	-2.642.716
Resultat før af- og nedskrivninger		1.262.743	412.335
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-240.279	-240.279
Resultat før finansielle poster		1.022.464	172.056
Andre finansielle indtægter	2	13.405	0
Finansielle omkostninger	3	-8.223	-25.605
Resultat før skat		1.027.646	146.451
Skat af årets resultat	4	-228.096	-33.341
Årets resultat		<u>799.550</u>	<u>113.110</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		799.550	141.671
Overført resultat		0	-28.561
		<u>799.550</u>	<u>113.110</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver			
Goodwill		928.928	1.135.357
Software		13.368	36.284
Immaterielle anlægsaktiver		942.296	1.171.641
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.934	21.867
Materielle anlægsaktiver		10.934	21.867
Anlægsaktiver i alt		953.230	1.193.508
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		284.232	245.396
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		124.263	0
Andre tilgodehavender		25.243	50.993
Selskabsskat		0	1.848
Periodeafgrænsningsposter		53.816	61.443
Tilgodehavender		487.554	359.680
Likvide beholdninger		260.330	12.517
Omsætningsaktiver i alt		747.884	372.197
Aktiver i alt		1.701.114	1.565.705

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>799.550</u>	<u>141.671</u>
Egenkapital		<u>839.550</u>	<u>181.671</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>23.995</u>	<u>30.089</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>23.995</u>	<u>30.089</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.001	26.155
Gæld til tilknyttede virksomheder		140.679	621.701
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.167	0
Selskabsskat		234.190	40.832
Anden gæld		<u>367.532</u>	<u>665.257</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>837.569</u>	<u>1.353.945</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>837.569</u>	<u>1.353.945</u>
Passiver i alt		<u><u>1.701.114</u></u>	<u><u>1.565.705</u></u>
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	141.671	181.671
Betalt ordinært udbytte	0	-141.671	-141.671
Årets resultat	0	799.550	799.550
Egenkapital 31. december 2023	40.000	799.550	839.550

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.665.666	2.303.752
Pensioner	542.448	295.359
Andre omkostninger til social sikring	<u>78.386</u>	<u>43.605</u>
	<u>4.286.500</u>	<u>2.642.716</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>10</u>	<u>6</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.594	0
Andre finansielle indtægter	<u>6.811</u>	<u>0</u>
	<u>13.405</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.223	23.177
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>2.428</u>
	<u>8.223</u>	<u>25.605</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	234.190	38.984
Årets udskudte skat	<u>-6.094</u>	<u>-5.643</u>
	<u>228.096</u>	<u>33.341</u>

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kenida Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter.

Selskabet indgår i fælles momsregistrering og hæfter solidarisk for betaling af momsen med tilknyttede virksomheder mv.