

**ØENS Ejendomsadministration -  
Investeringsjendomme ApS**

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

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. maj 2023

---

Kenneth Gudmundsson  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 17. maj 2023

### Direktion

Kristian Olsen  
adm. direktør

### Bestyrelse

Bjørn Weber  
formand

Kenneth Gudmundsson

Kristian Olsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i ØENS Ejendomsadministration - Investerings ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for ØENS Ejendomsadministration - Investerings ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisoreres 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 Ø, den 17. maj 2023

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne33231

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	ØENS Ejendomsadministration - Investerings ejendomme ApS Lergravsvej 59, st. 2300 København S
	CVR-nr.: 42 51 52 99
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 2. juli 2021
	Regnskabsår: 2. regnskabsår
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Bjørn Weber, formand Kenneth Gudmundsson Kristian Olsen
<b>Direktion</b>	Kristian Olsen, adm. direktør
<b>Revisor</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 17. maj 2023 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 2022 udviser et overskud på kr. 113.110, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 181.671.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### *Finansiering*

Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

Udover brug af den likviditet, som selskabet i øjeblikket har til rådighed, har kapitalejeren afgivet en støtteerklæring overfor selskabet de næste 12. mdr., hvori majoritetsejeren forpligter sig til at bidrage med yderligere likviditet i det omfang, det måtte være nødvendigt, således at den for driften likviditet vil være tilstede.

På den baggrund er det ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder de næste 12. mdr. frem, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Finansieringsforhold er ligeledes omtalt i note 1.

### **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 - Investerings ejendomme ApS for 2022 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 2022 er aflagt i kr.

### 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- 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 posterings 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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.

### 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>2022</u>	<u>6 mdr. 2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.055.051</b>	<b>162.514</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-2.642.716</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>412.335</b>	<b>162.514</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-240.279</u>	<u>-112.763</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>172.056</b>	<b>49.751</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-25.605</u>	<u>-11.656</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>146.451</b>	<b>38.095</b>
Skat af årets resultat		<u>-33.341</u>	<u>-9.534</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>113.110</u></b>	<b><u>28.561</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		141.671	0
Overført resultat		<u>-28.561</u>	<u>28.561</u>
		<b><u>113.110</u></b>	<b><u>28.561</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		1.135.357	1.341.786
Software		36.284	59.201
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>1.171.641</b>	<b>1.400.987</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		21.867	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.867</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.193.508</b>	<b>1.400.987</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		245.396	439.925
Andre tilgodehavender		50.993	0
Selskabsskat		1.848	26.198
Periodeafgrænsningsposter		61.443	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>359.680</b>	<b>466.123</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.517</b>	<b>10.437</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>372.197</b>	<b>476.560</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.565.705</b>	<b>1.877.547</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		0	28.561
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>141.671</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>181.671</u></b>	<b><u>68.561</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>30.089</u>	<u>35.732</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>30.089</u></b>	<b><u>35.732</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.155	10.535
Gæld til tilknyttede virksomheder		621.701	1.474.685
Selskabsskat		40.832	0
Anden gæld		<u>665.257</u>	<u>288.034</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.353.945</u></b>	<b><u>1.773.254</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.353.945</u></b>	<b><u>1.773.254</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.565.705</u></b>	<b><u>1.877.547</u></b>
Selskabets finansiering og fortsatte drift	1		
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	28.561	0	68.561
Årets resultat	0	-28.561	141.671	113.110
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>141.671</b>	<b>181.671</b>

## Noter

### 1 Selskabets finansiering og fortsatte drift

Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. Udover brug af den likviditet, som selskabet i øjeblikket har til rådighed, har kapitalejeren afgivet en støtteerklæring overfor selskabet de næste 12. mdr., hvori kapitalejeren forpligter sig til at bidrage med yderligere likviditet i det omfang, det måtte være nødvendigt, således den nødvendige likviditet vil være tilstede, så selskabet fortsætter driften.

På den baggrund er det ledelsens opfattelse at der ikke hersker usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

	<u>2022</u>	<u>6 mdr. 2021</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.303.752	0
Pensioner	295.359	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>43.605</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.642.716</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	23.177	11.080
Andre finansielle omkostninger	<u>2.428</u>	<u>576</u>
	<b><u>25.605</u></b>	<b><u>11.656</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kenida Holding ApS (Administrationsselskab) 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 moms med tilknyttede virksomheder mv.