

*KN HOLDING ODENSE ApS  
H.C. Andersens Gade 21  
5000 Odense C*

*CVR-nummer: 26 59 99 62*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 11

Balance ..... 12

Noter ..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for KN HOLDING ODENSE ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 9. maj 2024

### **Direktion**

Kristian Nielsen

### **Bestyrelse**

Kristian Nielsen

Anne Langkjær Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i KN HOLDING ODENSE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KN HOLDING ODENSE ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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 C, den 9. maj 2024

**Schmidt REVISION ApS**  
CVR-nr.: 29529507

Charlotte Schmidt  
Registreret Revisor  
FSR - Danske Revisorer  
mne12365

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	KN HOLDING ODENSE ApS H.C. Andersens Gade 21 5000 Odense C
	CVR-nr.: 26 59 99 62 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kristian Nielsen, formand Anne Langkjær Nielsen, næstformand
<b>Direktion</b>	Kristian Nielsen
<b>Revisor</b>	Schmidt REVISION ApS Lumbyvej 11, Indgang A, st.tv. 5000 Odense C CVR: 29529507
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er at foretage diverse investeringer, som direktionen finder hensigtsmæssige, herunder men ikke begrænset til investering i fast ejendom og værdipapirer.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom, samt investering i værdipapirer.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for KN HOLDING ODENSE ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Bruttoresultatet er en sammentrækning af posterne nettoomsætning fratrukket ejendommens driftsomkostninger.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### **Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultater før skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### **Skat af årets resultat**

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

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	5.590.506

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

**Finansielle anlægsaktiver****Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til indre værdi.

**Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer indregnes til kostpris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked samt ikke reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital****Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, virksomhedsdeltagere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>376.865</b>	<b>966.249</b>
1 Personaleomkostninger.....	602.045-	82.080-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	176.951-	176.705-
Andre driftsomkostninger.....	202.569-	22.753-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>604.700-</b>	<b>684.711</b>
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser.....	63.630	12.432-
Andre finansielle indtægter.....	587.120	225.968
Andre finansielle omkostninger.....	458.714-	506.878-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>412.664-</b>	<b>391.369</b>
Skat af årets resultat.....	48.293	8.676
Andre skatter.....	2.428-	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>366.799-</b>	<b>400.045</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	122.000	0
Overført resultat.....	488.799-	400.045
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>366.799-</b>	<b>400.045</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger .....	12.069.286	10.312.520
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>12.069.286</b>	<b>10.312.520</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser .....	151.198	12.568
Værdipapirer .....	16.097	16.097
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>167.295</b>	<b>28.665</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>12.236.581</b>	<b>10.341.185</b>
Selskabsskat .....	91.193	67.618
Andre tilgodehavender .....	1.665	17
Udskudt skatteaktiv .....	58.466	8.789
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	202.818	0
Periodeafgrænsningsposter .....	2.982	6.570
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>357.124</b>	<b>82.994</b>
3 Værdipapirer .....	6	1.884.113
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>6</b>	<b>1.884.113</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>12.357</b>	<b>718.282</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>369.487</b>	<b>2.685.389</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>12.606.068</b>	<b>13.026.574</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

	2023	2022
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overkurs ved emission .....	998.733	998.733
Overført resultat .....	7.901.559	8.390.358
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	122.000	0
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>9.147.292</b>	<b>9.514.091</b>
Prioritetsgæld .....	3.030.871	3.250.648
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.030.871</b>	<b>3.250.648</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	60.000	70.000
Skyldige omkostninger .....	41.699	28.256
Anden gæld .....	326.206	160.171
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	0	3.408
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>427.905</b>	<b>261.835</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>3.458.776</b>	<b>3.512.483</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>12.606.068</b>	<b>13.026.574</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	598.910	79.961
Andre omkostninger .....	3.135	2.119
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>602.045</b>	<b>82.080</b>
<b>2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....	202.818	0
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....</b>	<b>202.818</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse udgør kr. 202.818. Dette er udloddet som løn i 2024. Tilgodehavendet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, på nuværende tidspunkt svarende til 13,25%.		
<b>3 Værdipapirer</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	1.884.113
<b>Værdipapirer i alt.....</b>	<b>6</b>	<b>1.884.113</b>

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked udgør kr. 6. Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 0 i urealiseret kursgevinst, og kr. 100 i urealiseret kurstab.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.320.648	3.090.871	60.000	2.800.000
	<b>3.320.648</b>	<b>3.090.871</b>	<b>60.000</b>	<b>2.800.000</b>

NOTER

2023

2022

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Skyldige skatter vedr. tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse udgør kr. 91.691.  
Dette er indbetalt af selskabets ledelse den 3. maj 2024.

Selskabet hæfter solidarisk for forpligtelser i kapitalinteresser.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for gæld. Det samlede pant udgør kr. 5.780.300 og ejendommenes bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 9.935.849.

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>



