

KNA Ejendomme A/S

Ndr.Ringgade 70 A, 4200 Slagelse
CVR-nr. 27 15 25 89

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.06.24

Hans Jørgen Klode
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

Selskabet

KNA Ejendomme A/S
c/o Beierholm Ejendomsadministration
Ndr.Ringgade 70 A
4200 Slagelse
Telefon: 27 61 89 50
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 27 15 25 89
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Hans Jørgen Klode

Bestyrelse

Direktør Hans Jørgen Klode
Anja Klode Rix-Møller
Ellen Klode

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for KNA Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Slagelse, den 26. juni 2024

Direktionen

Hans Jørgen Klode
Direktør

Bestyrelsen

Hans Jørgen Klode
Direktør

Anja Klode Rix-Møller

Ellen Klode

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i KNA Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KNA Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 26. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 756.192 mod DKK 664.247 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.271.217.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
	987.562	1.092.127
Bruttofortjeneste		
1 Personaleomkostninger	-1.377	-109.733
	986.185	982.394
Resultat før af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-69.600	-66.357
	916.585	916.037
Resultat af primær drift		
2 Finansielle indtægter	291.378	236.779
3 Finansielle omkostninger	-238.487	-301.217
	969.476	851.599
Resultat før skat		
4 Skat af årets resultat	-213.284	-187.352
	756.192	664.247
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	756.192	664.247
I alt	756.192	664.247

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	16.877.905	16.824.234
5	Materielle anlægsaktiver i alt	16.877.905	16.824.234
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.141.633	7.374.167
	Finansielle anlægsaktiver i alt	8.141.633	7.374.167
	Anlægsaktiver i alt	25.019.538	24.198.401
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.034	0
	Andre tilgodehavender	0	27.824
	Tilgodehavender i alt	12.034	27.824
	Andre værdipapirer og kapitalandele	420.730	398.573
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	420.730	398.573
	Likvide beholdninger	389.092	780.670
	Omsætningsaktiver i alt	821.856	1.207.067
	Aktiver i alt	25.841.394	25.405.468

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	2.881.725	2.893.438
	Overført resultat	11.889.492	11.121.587
	Egenkapital i alt	15.271.217	14.515.025
	Hensættelser til udskudt skat	872.322	884.178
	Hensatte forpligtelser i alt	872.322	884.178
7	Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	2.825.000	2.825.000
7	Gæld til realkreditinstitutter	3.628.524	4.085.830
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.399.955	1.154.020
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.853.479	8.064.850
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	461.309	520.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	107.591	41.850
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.446	26.753
	Deposita	512.832	506.405
	Selskabsskat	225.140	197.928
	Anden gæld	408.058	648.479
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.844.376	1.941.415
	Gældsforpligtelser i alt	9.697.855	10.006.265
	Passiver i alt	25.841.394	25.405.468

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	500.000	2.893.438	11.121.587	14.515.025
Afskrivninger i året	0	-15.016	15.016	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	3.303	-3.303	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	756.192	756.192
Saldo pr. 31.12.23	500.000	2.881.725	11.889.492	15.271.217

	2023	2022
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	0	97.593
Andre omkostninger til social sikring	0	6.248
Andre personaleomkostninger	1.377	5.892

I alt	1.377	109.733
-------	-------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	2
--	---	---

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	267.466	236.488
Renteindtægter i øvrigt	1.755	291
Øvrige finansielle indtægter	22.157	0

I alt	291.378	236.779
-------	---------	---------

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	59.477	50.200
Renteomkostninger i øvrigt	174.291	164.840
Øvrige finansielle omkostninger	4.719	86.177

I alt	238.487	301.217
-------	---------	---------

	2023 DKK	2022 DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	225.140	197.928
Årets regulering af udskudt skat	-11.856	-10.576
I alt	213.284	187.352

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.23	13.665.444
Tilgang i året	123.271
Kostpris pr. 31.12.23	13.788.715
Opskrivninger pr. 01.01.23	3.753.983
Opskrivninger pr. 31.12.23	3.753.983
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-595.193
Afskrivninger i året	-69.600
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-664.793
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	16.877.905
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	13.183.386

6. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder
Kostpris pr. 01.01.23	7.374.167
Tilgang i året	767.466
Kostpris pr. 31.12.23	8.141.633
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	8.141.633

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	2.825.000	2.825.000	2.825.000
Gæld til realkreditinstitutter	461.309	2.363.614	4.089.833	4.605.830
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.399.955	1.399.955	1.154.020
I alt	461.309	6.588.569	8.314.788	8.584.850

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.23	420.730
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	22.157

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KNA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.178 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.878.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	5-50	0-90

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Konvertible gældsbreve er udstedt på betingelser, der giver långiver ret til at konvertere lånet til kapitalandele i selskabet.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.