

**2KN Invest ApS****Kokholmvej 23****8800 Viborg****CVR-nummer 31879949****Årsrapport****1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. september 2020

---

Eva Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledelsespåtegning                                 | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Noter   | 9        |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 10       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

2KN Invest ApS  
Kokholmvej 23  
8800 Viborg

CVR-nummer: 31879949  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Eva Nielsen

### Revisor

Dansk Revision Viborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Agerlandsvej 16  
8800 Viborg

Kontaktperson:

Per Tange

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for 2KN Invest ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 1. september 2020

**Direktionen:**

Eva Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i 2KN Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2KN Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 1. september 2020

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange  
Registreret revisor  
mne1547

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været handel og investering med fast ejendom og andet i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i 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 tilfredsstillende.

| Note                                     | Resultatopgørelse                      | 2019           | 2018      |
|--|--|----------------|-----------|
|  |  | DKK            | 1.000 DKK |
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |  |                |           |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>155.478</b> | <b>31</b> |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>155.478</b> | <b>31</b> |
|  | Finansielle indtægter                  | 0              | 0         |
|  | Finansielle omkostninger               | -35.166        | -31       |
|  | <b>Resultat før skat</b>               | <b>120.312</b> | <b>0</b>  |
|  | Skat af årets resultat                 | -29.920        | -3        |
|  | <b>Årets resultat</b>                  | <b>90.392</b>  | <b>-2</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                |           |
|  | Overført resultat                      | 90.392         | -2        |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>       | <b>90.392</b>  | <b>-2</b> |

1 Antal beskæftigede

| Note                            | <b>Balance</b>                  | 2019<br>DKK      | 2018<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                                 |                  |                   |
|                                 | Grunde og bygninger             | 3.299.446        | 3.299             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>3.299.446</b> | <b>3.299</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>3.299.446</b> | <b>3.299</b>      |
|                                 | Tilgodehavende skat             | 0                | 3                 |
|                                 | Periodeafgrænsningsposter       | 0                | 3                 |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>          | <b>0</b>         | <b>6</b>          |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>0</b>         | <b>6</b>          |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>3.299.446</b> | <b>3.306</b>      |



| Note                             | Balance                                  | 2019<br>DKK      | 2018<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|--|------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |  |                  |                   |
|                                  | Virksomhedskapital                       | 125.000          | 125               |
|                                  | Overført resultat                        | 254.281          | 164               |
| 2                                | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>379.281</b>   | <b>289</b>        |
| <b>Gældsforpligtelser</b>        |  |                  |                   |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter           | 623.289          | 659               |
| 3                                | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>623.289</b>   | <b>659</b>        |
|                                  | Kreditinstitutter                        | 86.739           | 84                |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 183.268          | 171               |
|                                  | Selskabsskat                             | 23.920           | 0                 |
|                                  | Anden gæld                               | 1.834.666        | 1.951             |
|                                  | Periodeafgrænsningsposter                | 168.284          | 152               |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>2.296.876</b> | <b>2.358</b>      |
|                                  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>2.920.165</b> | <b>3.017</b>      |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>3.299.446</b> | <b>3.306</b>      |
| 4                                | Eventualforpligtelser                    |                  |                   |
| 5                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                  |                   |

| Noter | 2019 | 2018      |
|-------|------|-----------|
|       | DKK  | 1.000 DKK |

---

**1 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

| 2 Egenkapital             | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal | Overført<br>resultat | I alt      |
|---------------------------|------------------------------|----------------------|------------|
|                           | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK            | 1.000 DKK  |
| Saldo primo               | 125                          | 164                  | 289        |
| Årets resultat            | 0                            | 90                   | 90         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125</b>                   | <b>254</b>           | <b>379</b> |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

|  |         |     |
|--|---------|-----|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 552.000 | 585 |
|--|---------|-----|

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 656, er der givet pant i ejendommen Gl. Århusvej 72, Viborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 1.350. Der er endvidere tinglyst udlæg TDKK 109 i samme ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen som består i lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfaldstidspunkt.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Forrentning og afkastkravet er ansat til 4% på alle ejendomme, da alle er beliggende i Viborg.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.