

KN2 Ejendomme ApS

Grumstolsvej 22

8270 Højbjerg

CVR-nummer 34213690

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. januar 2023

Morten Daniel Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Aktiver | 7 |
| Passiver | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskab

KN2 Ejendomme ApS
Grumstolsvej 22
8270 Højbjerg

Hjemstedskommune: Århus
CVR-nummer: 34213690
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Allan Karll
Morten Daniel Nielsen

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for KN2 Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 18. januar 2023

Direktionen:

Allan Karll

Morten Daniel Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i KN2 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KN2 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Skive, 18. januar 2023

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

mne30147

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at købe og sælge fast ejendom, herunder drive udlejningsvirksomhed.

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.

| | | 2022 | 2021 |
|--|--|------------------|------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 1.122.123 | 947 |
| 1 | Personaleomkostninger | -374.597 | -437 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 676.000 | 357 |
| | Resultat før finansielle poster | 1.423.526 | 868 |
| | Indtægter af andre kapitalandele | 0 | 158 |
| | Finansielle indtægter | 79.154 | 110 |
| | Finansielle omkostninger | -438.417 | -489 |
| | Resultat før skat | 1.064.263 | 647 |
| 2 | Skat af årets resultat | -227.150 | -101 |
| | Årets resultat | 837.113 | 546 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Foreslået udbytte | 300.000 | 2.000 |
| | Overført resultat | 537.113 | -1.454 |
| | Resultatdisponering i alt | 837.113 | 546 |

| Note | Balance | 2022 DKK | 2021 1.000 DKK |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 28.200.000 | 27.450 |
| | Materielle anlægsaktiver | 28.200.000 | 27.450 |
| 4 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 0 | 0 |
| | Finansielle anlægsaktiver | 0 | 0 |
| | Anlægsaktiver i alt | 28.200.000 | 27.450 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 5.089 | 102 |
| | Tilgodehavende skat | 23.850 | 48 |
| | Tilgodehavender | 28.939 | 150 |
| | Likvide beholdninger | 401.879 | 2.685 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 430.818 | 2.835 |
| | Aktiver i alt | 28.630.818 | 30.285 |

| Note | Balance | 2022 DKK | 2021 1.000 DKK |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Passiver pr. 31. december | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 240.000 | 240 |
| | Overført resultat | 9.301.226 | 8.764 |
| | Foreslået udbytte | 300.000 | 2.000 |
| | Egenkapital i alt | 9.841.226 | 11.004 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.863.000 | 1.720 |
| | Hensatte forpligtelser | 1.863.000 | 1.720 |
| 6 | Gæld til realkreditinstitutter | 16.141.234 | 16.352 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 16.141.234 | 16.352 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 156.000 | 377 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.000 | 20 |
| | Anden gæld | 582.426 | 784 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 26.932 | 28 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 785.358 | 1.209 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 16.926.592 | 17.561 |
| | Passiver i alt | 28.630.818 | 30.285 |
| 7 | Eventualforpligtelser | | |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitaloppgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | | |
| Saldo primo | 240 | 8.764 | 2.000 | 11.004 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | -2.000 | -2.000 |
| Årets resultat | 0 | 537 | 300 | 837 |
| Egenkapital ultimo | 240 | 9.301 | 300 | 9.841 |

| Noter | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|---------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Løn og gager | 364.801 | 428 |
| Andre omkostninger til social sikring | 9.135 | 8 |
| Øvrige personaleomkostninger | 660 | 1 |
| Personaleomkostninger i alt | 374.597 | 437 |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1). | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 84.150 | 52 |
| Regulering af udskudt skat | 143.000 | 49 |
| Skat af årets resultat i alt | 227.150 | 101 |
| 3 Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | 19.167.688 | 23.106 |
| Tilgang i årets løb | 74.000 | 122 |
| Afgang i årets løb | 0 | -4.061 |
| Kostpris 31. december | 19.241.688 | 19.168 |
| Dagsværdiregulering 1. januar | 8.282.312 | 8.044 |
| Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen | 676.000 | 238 |
| Dagsværdireguleringer 31. december | 8.958.312 | 8.282 |
| Investeringsejendomme i alt | 28.200.000 | 27.450 |

Investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende henholdsvis i Odder og Horsens, som blev anskaffet i perioden 2012 - 2017. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

| | 2022 | 2021 |
|-------------------|------|------|
| Udlejningsprocent | 100 | 100 |
| Afkastkrav i % | 4,8 | 4,8 |

| Noter | 2022 | 2021 |
|--|----------------|------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 4 Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris 1. januar | 0 | 500 |
| Afgang i årets løb | 0 | -500 |
| Værdireguleringer 1. januar | 0 | 342 |
| Årets værdireguleringer | 0 | -342 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele i alt | 0 | 0 |
| 5 Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital, primo | 240.000 | 240 |
| Virksomhedskapital i alt | 240.000 | 240 |

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | | |
|--|------------|--------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 15.147.000 | 14.259 |
|--|------------|--------|

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 16.291, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 28.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.600, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 22.200.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende 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.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, der ikke er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Karll

Direktør

Serienummer: 151ca73d-029e-4dbb-a485-f6e682fa232d

IP: 194.239.xxx.xxx

2023-01-19 12:48:54 UTC



Morten Daniel Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-260267312440

IP: 85.184.xxx.xxx

2023-01-19 12:50:49 UTC



Morten Daniel Nielsen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-260267312440

IP: 85.184.xxx.xxx

2023-01-19 12:50:49 UTC



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:25172795-RID:1078061869797

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-01-19 13:05:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: OMMU41-P7B3W-X8V4N-1O7BG-C7YDA-EBBY6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>