

## **KN2 Ejendomme ApS**

**Grumstolsvej 22**

**8270 Højbjerg**

**CVR-nummer 34213690**

### **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. februar 2021

---

Morten Daniel 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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

KN2 Ejendomme ApS  
Grumstolsvej 22  
8270 Højbjerg

Hjemstedskommune: Århus  
CVR-nummer: 34213690  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### 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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 3. februar 2021

**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 2020 - 31. december 2020 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 FSR – danske revisorers Ethiske 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.

Skive, 3. februar 2021

### 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 samt udføre ejendomsadministration.

### 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.

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.649.108</b>	<b>1.566</b>
1	Personaleomkostninger	-316.269	-288
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	775.637	1.522
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.108.475</b>	<b>2.801</b>
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	169
	Indtægter af andre kapitalandele	49.787	93
	Finansielle indtægter	0	2
	Finansielle omkostninger	-540.814	-434
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.617.448</b>	<b>2.631</b>
2	Skat af årets resultat	-357.708	-522
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.259.740</b>	<b>2.109</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	650.000	800
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.218.025	83
	Overført resultat	1.827.765	1.225
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.259.740</b>	<b>2.109</b>

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsejendomme	31.150.000	31.900
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>31.150.000</b>	<b>31.900</b>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	1.908
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	841.757	792
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>841.757</b>	<b>2.700</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.991.757</b>	<b>34.600</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	299.823	1
	Andre tilgodehavender	659	85
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>300.482</b>	<b>86</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.133.271</b>	<b>70</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.433.753</b>	<b>156</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>33.425.510</b>	<b>34.756</b>



		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
6	Virksomhedskapital	240.000	240
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.218
	Overført resultat	10.218.252	8.327
	Foreslået udbytte	650.000	800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.108.252</b>	<b>10.585</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.671.000	1.549
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.671.000</b>	<b>1.549</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	19.476.575	20.517
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>19.476.575</b>	<b>20.517</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	209.000	233
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	35
	Selskabsskat	150.031	117
	Anden gæld	761.823	1.695
	Periodeafgrænsningsposter	28.829	25
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.169.683</b>	<b>2.104</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.646.258</b>	<b>22.622</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>33.425.510</b>	<b>34.756</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo primo	240	1.218	8.327	800	10.585
Udbetalt udbytte	0	0	0	-800	-800
Dagsværdiregulering af finansielle in- strumenter	0	0	63	0	63
Årets resultat	0	-1.218	1.828	650	1.260
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>10.218</b>	<b>650</b>	<b>11.108</b>

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	308.321	282
Andre omkostninger til social sikring	7.359	5
Øvrige personaleomkostninger	589	1
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>316.269</b>	<b>288</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	235.708	195
Regulering af udskudt skat	122.000	327
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>357.708</b>	<b>522</b>
<b>3</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar	24.379.599	20.302
Tilgang i årets løb	90.538	4.078
Afgang i årets løb	-1.364.036	0
Kostpris 31. december	23.106.101	24.380
Dagsværdiregulering 1. januar	7.520.401	5.998
Årets dagsværdiregulering	523.498	1.522
Dagsværdireguleringer 31. december	8.043.899	7.520
<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>31.150.000</b>	<b>31.900</b>

Investeringsjendomme består af 5 udlejningsjendomme beliggende i Odder, Sønderborg og Horsens, som blev anskaffet i perioden 2012 - 2019. 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:

	2020	2019
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,3	5,5

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	690.000	690
Afgang i årets løb	-690.000	0
Kostpris 31. december	0	690
Værdireguleringer 1. januar	1.218.025	1.135
Årets resultatandel	0	169
Værdiregulering på afhændede aktiver	-1.218.025	0
Udloddet udbytte	0	-86
Værdireguleringer 31. december	0	1.218
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.908</b>
<b>5 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	500.000	500
Kostpris 31. december	500.000	500
Værdireguleringer 1. januar	291.970	199
Årets værdireguleringer	49.787	93
Værdireguleringer 31. december	341.757	292
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>841.757</b>	<b>792</b>
<b>6 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	240.000	240
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>240.000</b>	<b>240</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	17.604.000	19.314
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 19.490, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 31.150.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.600, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 21.600.

## 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 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 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

#### 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.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes 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 ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi 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. Resulterer 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. Resulterer 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraxis

---

### 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: PID:9208-2002-2-292840959752

IP: 5.56.xxx.xxx

2021-02-09 11:49:09Z

NEM ID 

## Morten Daniel Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-260267312440

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-02-09 12:56:58Z

NEM ID 

## Morten Daniel Nielsen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-260267312440

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-02-09 12:56:58Z

NEM ID 

## Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:25172795-RID:1078061869797

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-02-09 13:02:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PXSFV-V8Q33-XUV8B-GYLZI-74IE8-14EH8

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>