

KHN HOLDING, FYN ApS

Kullerupvej 17

5853 Ørbæk

CVR-nr. 35533060

Årsrapport for 2023

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-05-2024

Kenneth Hauberg-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for KHN HOLDING, FYN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 17-05-2024

Direktion

Kenneth Hauberg-Nielsen
Direktør

KHN HOLDING, FYN ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KHN HOLDING, FYN ApS Kullerupvej 17 5853 Ørbæk
CVR-nr.	35533060
Stiftelsesdato	19-11-2013
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Kenneth Hauberg-Nielsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder, samt udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 1.422.556, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 19.157.389, og en egenkapital på kr. 7.973.156.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for KHN HOLDING, FYN ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med udlejning og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatte over for skattemyndighederne.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		807.663	465.588
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.704	-6.756
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.225.506	816.105
Driftsresultat		2.025.465	1.274.937
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		74.412	387.116
Andre finansielle indtægter	2	141	0
Finansielle omkostninger	3	-400.024	-118.596
Resultat før skat		1.699.994	1.543.457
Skat af årets resultat		-277.438	-216.110
Årets resultat		1.422.556	1.327.347
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		74.412	387.116
Overført resultat		1.348.144	940.231
Resultatdisponering		1.422.556	1.327.347

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		16.154.485	12.898.027
Materielle anlægsaktiver	4	16.154.485	12.898.027
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.194.163	2.119.751
Finansielle anlægsaktiver		2.194.163	2.119.751
Anlægsaktiver		18.348.648	15.017.778
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		32.537	118.975
Andre tilgodehavender		80.821	1.606.148
Periodeafgrænsningsposter		74.000	6.000
Tilgodehavender		187.358	1.731.123
Likvide beholdninger		621.383	481.125
Omsætningsaktiver		808.741	2.212.248
Aktiver		19.157.389	17.230.026

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.194.163	387.116
Overført resultat		5.698.993	6.083.484
Egenkapital		7.973.156	6.550.600
Hensættelser til udskudt skat		1.217.120	955.154
Hensatte forpligtelser		1.217.120	955.154
Gæld til realkreditinstitutter		7.086.403	6.001.223
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		349.230	665.973
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.435.633	6.667.196
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		129.114	132.385
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.106.345	2.459.913
Selskabsskat		48.011	195.690
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	3.028
Deposita		248.010	266.060
Kortfristede gældsforpligtelser		2.531.480	3.057.076
Gældsforpligtelser		9.967.113	9.724.272
Passiver		19.157.389	17.230.026
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>141</u>	<u>0</u>
	141	0
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>400.024</u>	<u>118.596</u>
	400.024	118.596

4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	8.180.682
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.088.656
Afgang i årets løb	<u>-50.000</u>
Kostpris ultimo	10.219.338
Opskrivninger primo	4.724.101
Årets opskrivninger	<u>1.225.506</u>
Opskrivninger ultimo	5.949.607
Af- og nedskrivninger primo	-6.756
Årets afskrivninger	<u>-7.704</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	-14.460
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.154.485

Investeringsejendommene er beliggende spredt på fyn Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31 december 2023 er der anvendt et fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,00%.

Noter

2023

2022

5. Følsomhedsanalyse

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsport efølge kr.	Regnskabsmæ ssig værdi kr.	Regulering kr.
8%	14.165.632	16.164.486	-1.988.854
7,5%	15.093.764	16.164.486	-1.060.722
7%	16.164.486	16.164.486	0
6,5%	17.378.397	16.164.486	1.223.910
6%	18.806.292	16.164.486	2.651.805

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	712.916	129.112	6.373.487
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		300.000	49.230
	712.916	429.112	6.422.717

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for KHN Holding, FYN ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld restgæld t.kr. 7.215, er der stillet sikkerhed i ejendom bogført værdi t.kr. 16.154