

Kenneth D. Nielsen ApS

Vaarstvej 240, 9260 Gistrup
CVR-nr. 39 66 77 46

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.02.24

Kenneth D. Nielsen
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 - 19 |

Selskabet

Kenneth D. Nielsen ApS
Vaarstvej 240
9260 Gistrup
Danmark
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 39 66 77 46
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Kenneth D. Nielsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Kenneth D. Nielsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vaarst, den 4. februar 2024

Direktionen

Kenneth D. Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Kenneth D. Nielsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kenneth D. Nielsen ApS 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.

Aalborg, den 4. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Thor Kellmer

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26805

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 786.718 mod DKK 146.751 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.490.397.

| Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|---|------------------|----------------|
| | 862.589 | 378.016 |
| | 862.589 | 378.016 |
| 1 Personalemkostninger | -11.930 | -51.530 |
| | 850.659 | 326.486 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -8.699 | -11.879 |
| | 841.960 | 314.607 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 700.000 | 0 |
| Andre driftsomkostninger | -15.410 | -55.604 |
| | 1.526.550 | 259.003 |
| Finansielle indtægter | 1.663 | 314.830 |
| Finansielle omkostninger | -477.087 | -376.975 |
| | 1.051.126 | 196.858 |
| Skat af årets resultat | -264.408 | -50.107 |
| | 786.718 | 146.751 |
| | 786.718 | 146.751 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 61.000 | 58.900 |
| Overført resultat | 725.718 | 87.851 |
| | 786.718 | 146.751 |
| I alt | 786.718 | 146.751 |

| AKTIVER | | 31.12.23 | 31.12.22 |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 16.809.640 | 16.101.200 |
| | Produktionsanlæg og maskiner | 22.185 | 230.884 |
| 2 | Materielle anlægsaktiver i alt | 16.831.825 | 16.332.084 |
| | Anlægsaktiver i alt | 16.831.825 | 16.332.084 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 6.000 |
| | Andre tilgodehavender | 3.997 | 8.628 |
| | Tilgodehavender i alt | 3.997 | 14.628 |
| | Likvide beholdninger | 348.253 | 508.186 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 352.250 | 522.814 |
| | Aktiver i alt | 17.184.075 | 16.854.898 |

| PASSIVER | | 31.12.23 | 31.12.22 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overkurs ved emission | 54.233 | 54.233 |
| | Overført resultat | 4.325.164 | 3.599.446 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 61.000 | 58.900 |
| | Egenkapital i alt | 4.490.397 | 3.762.579 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 884.703 | 730.703 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 884.703 | 730.703 |
| 3 | Gæld til realkreditinstitutter | 11.147.904 | 11.737.170 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 11.147.904 | 11.737.170 |
| 3 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 186.000 | 205.000 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 1.428 |
| | Selskabsskat | 65.000 | 0 |
| | Anden gæld | 410.071 | 418.018 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 661.071 | 624.446 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 11.808.975 | 12.361.616 |
| | Passiver i alt | 17.184.075 | 16.854.898 |

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsår et |
|---|----------------------|-----------------------------|----------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.23 | 50.000 | 54.233 | 3.599.446 | 58.900 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -58.900 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | 725.718 | 61.000 |
| Saldo pr. 31.12.23 | 50.000 | 54.233 | 4.325.164 | 61.000 |

| | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|-------------|-------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 11.600 | 51.200 |
| Andre personaleomkostninger | 330 | 330 |
| I alt | 11.930 | 51.530 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 1 |

2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Produktionsan- læg og maski- ner |
|--|----------------------------|--|
| Kostpris pr. 01.01.23 | 12.971.009 | 261.174 |
| Afgang i året | 0 | -203.180 |
| Kostpris pr. 31.12.23 | 12.971.009 | 57.994 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23 | 0 | -30.290 |
| Afskrivninger i året | 0 | -8.699 |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 | 3.180 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23 | 0 | -35.809 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23 | 3.138.631 | 0 |
| Dagsværdireguleringer i året | 700.000 | 0 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23 | 3.838.631 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 16.809.640 | 22.185 |

3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.23 | Gæld i alt 31.12.22 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 186.000 | 10.400.000 | 11.333.904 | 11.942.170 |
| I alt | 186.000 | 10.400.000 | 11.333.904 | 11.942.170 |

4. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.23 | 16.809.640 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 700.000 |

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat

Afkastkravet 5,5% er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.334 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.810.

Ejendommenes offentlige vurdering udgør t.DKK 10.050.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22, skønnes t.DKK 0 at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.290, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 16.810.

6. 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 DKK |
|---|-----------------|-----------------------|
| Produktionsanlæg og maskiner | 5-10 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 10 | 0 |

Investeringsejendomme 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".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

6. 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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.

6. 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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 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.