

KNCB Ejendomsselskab Aps

**Salbrovad 51
5610 Assens**

CVR-nr. 43 83 90 20

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. juli 2024

Klaus Brinkmann
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 8. februar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. februar - 31. december 2023 for KNCB Ejendomsselskab 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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. februar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 1. juli 2024

Direktion

Klaus Skovgaard Brinkmann
direktør

Nicolai Skovhøj Kaspersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i KNCB Ejendomsselskab Aps

Vi har opstillet årsrapporten for KNCB Ejendomsselskab Aps for regnskabsåret 8. februar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Assens, den 1. juli 2024

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr. 17 87 10 80

Steen Søgård
Registreret revisor
mne6529

Selskabsoplysninger

Selskabet

KNCB Ejendomsselskab Aps
Salbrovad 51
5610 Assens

CVR-nr.: 43 83 90 20

Regnskabsperiode: 8. februar - 31. december 2023

Hjemsted: Assens Kommune

KundeID

5143/HS/SS

Direktion

Klaus Skovgaard Brinkmann, direktør
Nicolai Skovhøj Kaspersen, direktør

Revisor

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
Sdr. Ringvej 2
5610 Assens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og ejerskab af fast ejendom og anden dermed forbundet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 10.412, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 29.588.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KNCB Ejendomsselskab Aps for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

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 gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 25 år

Restværdi: 250.000kr.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 8. februar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Bruttofortjeneste		222.168
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		222.168
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-84.538</u>
Resultat før finansielle poster		137.630
Finansielle omkostninger	3	<u>-133.566</u>
Resultat før skat		4.064
Skat af årets resultat	4	<u>-14.476</u>
Årets resultat		<u><u>-10.412</u></u>
Overført resultat		<u>-10.412</u>
		<u><u>-10.412</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Aktiver		
Grunde og bygninger	5	<u>2.358.522</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.358.522</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.358.522</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.358.522</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-10.412
Egenkapital	6	<u>29.588</u>
Banker		696.213
Andre kreditinstitutter		804.282
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.500.495</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	108.790
Banker		1.309
Gæld til tilknyttede virksomheder		465.280
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		200.000
Selskabsskat		14.476
Anden gæld		38.584
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>828.439</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.328.934</u>
Passiver i alt		<u><u>2.358.522</u></u>
Eventualforpligtelser	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 8. februar 2023	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-10.412	-10.412
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>-10.412</u>	<u>29.588</u>

Noter

	<u>2023</u>
	DKK
1 Personaleomkostninger	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>84.538</u>
	<u>84.538</u>
3 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.686
Andre finansielle omkostninger	<u>122.880</u>
	<u>133.566</u>
4 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	<u>14.476</u>
	<u>14.476</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 8. februar 2023	0
Tilgang i årets løb	<u>2.443.060</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.443.060</u>
Af- og nedskrivninger 8. februar 2023	0
Årets afskrivninger	<u>84.538</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>84.538</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>2.358.522</u></u>

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Virksomhedskapital 8. februar 2023	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	8. februar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Banker	<u>0</u>	<u>759.285</u>	<u>63.072</u>	<u>401.260</u>
Andre kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>850.000</u>	<u>45.718</u>	<u>491.497</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.609.285</u></u>	<u><u>108.790</u></u>	<u><u>892.757</u></u>

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K. Brinkmann Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2023 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.900, der giver pant i grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.050 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 850 er deponeret til sikkerhed for gæld til Danmarks Eksport- og Investeringsfond. Ejendommene har en bogført værdi på 2.418 t.kr. pr. 31. december 2023.