

# **KNH Holding ApS**

Jyllands Allé 48, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 66 00 16 28

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.11.19

Kurt Neergaard  
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 - 18

---

---

**Selskabet**

---

KNH Holding ApS  
Jyllands Allé 48  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 66 00 16 28  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Kurt Neergaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for KNH Holding 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. 30.06.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 14. november 2019

**Direktionen**

Kurt Neergaard

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i KNH Holding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KNH Holding ApS for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 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 FSR – danske revisors etiske 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 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.

Aarhus, den 14. november 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Birn

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18574

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere udlejningsejendomme, at besidde kapital og have interesser som aktionær, anpartshaver eller på anden måde, i andre virksomheder samt at drive handel.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.18 - 30.06.19 udviser et resultat på DKK 2.566.597 mod DKK -379.115 for tiden 01.07.17 - 30.06.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.541.363.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>322.288</b>	<b>171.085</b>
1 Personalemkostninger	-182.578	-181.248
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>139.710</b>	<b>-10.163</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-134.573	-329.421
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>5.137</b>	<b>-339.584</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.353.603	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.358.740</b>	<b>-339.584</b>
Finansielle indtægter	60.673	132.191
Finansielle omkostninger	-128.640	-250.511
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.290.773</b>	<b>-457.904</b>
Skat af årets resultat	-724.176	78.789
<b>Årets resultat</b>	<b>2.566.597</b>	<b>-379.115</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	52.900
Overført resultat	2.458.597	-432.015
<b>I alt</b>	<b>2.566.597</b>	<b>-379.115</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.000.000	7.446.397
	Produktionsanlæg og maskiner	161.385	295.957
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.161.385</b>	<b>7.742.354</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.161.385</b>	<b>7.742.354</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	59.766	76.344
	Andre tilgodehavender	2.262	2.455
	Periodeafgrænsningsposter	9.800	9.800
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>71.828</b>	<b>88.599</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.380.264	2.765.169
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>2.380.264</b>	<b>2.765.169</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>244.030</b>	<b>134.286</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.696.122</b>	<b>2.988.054</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.857.507</b>	<b>10.730.408</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	0	2.597.094
	Overført resultat	9.308.363	4.252.672
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	52.900
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.541.363</b>	<b>7.027.666</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.228.385	503.875
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.228.385</b>	<b>503.875</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.514.703	2.708.580
3	Deposita	206.327	155.474
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.721.030</b>	<b>2.864.054</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	186.000	177.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.945
	Anden gæld	162.729	138.868
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>366.729</b>	<b>334.813</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.087.759</b>	<b>3.198.867</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.857.507</b>	<b>10.730.408</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19				
Saldo pr. 01.07.18	125.000	2.597.094	4.252.672	52.900
Betalt udbytte	0	0	0	-52.900
Overførsler til/fra andre reserver	0	-2.597.094	2.597.094	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.458.597	108.000
Saldo pr. 30.06.19	125.000	0	9.308.363	108.000

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	182.578	181.248
I alt	182.578	181.248
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Produktionsan- læg og maski- ner
Kostpris pr. 01.07.18	5.345.014	672.865
Tilgang i året	200.000	0
Kostpris pr. 30.06.19	5.545.014	672.865
Opskrivninger pr. 01.07.18	4.867.894	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-4.867.894	0
Opskrivninger pr. 30.06.19	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.18	-2.766.511	-376.907
Afskrivninger i året	0	-134.573
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	2.766.511	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.19	0	-511.480
Dagsværdireguleringer i året	5.454.986	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.19	5.454.986	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	11.000.000	161.385

**2. Materielle anlægsaktiver - fortsat -**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Produktionsan- læg og maski- ner
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.19	4.193.059	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på mellem 3,25 og 6,00 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.19	Gæld i alt 30.06.18
Gæld til realkreditinstitutter	186.000	1.944.000	2.700.703	2.885.580
Deposita	0	0	206.327	155.474
I alt	186.000	1.944.000	2.907.030	3.041.054

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.701 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.435, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 11.000.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 på t.DKK 2.775. Pr. 30.06.19 forøges egenkapitalen med t.DKK 2.775, og balancesummen forøges med t.DKK 3.558.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**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.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Produktionsanlæg og maskiner	5	0-20

Investeringssejendomme 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 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 finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**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.

## 5. 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.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### 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



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

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

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.