

*KN HOLDING ODENSE ApS
H.C. Andersens Gade 21
5000 Odense C*

CVR-nummer: 26 59 99 62

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

Penneo dokumentnøgle: 7WGO-Y5MTT-XHY12-DGB28-KSP54-HKWPX

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ____/____ 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for KN HOLDING ODENSE ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 17. maj 2023

Direktion

Kristian Nielsen

Bestyrelse

Kristian Nielsen

Anne Langkjær Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KN HOLDING ODENSE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KN HOLDING ODENSE ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Odense C, den 17. maj 2023

Schmidt REVISION ApS
CVR-nr.: 29529507

Charlotte Schmidt
Registreret Revisor
FSR - Danske Revisorer
mne12365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KN HOLDING ODENSE ApS H.C. Andersens Gade 21 5000 Odense C
	CVR-nr.: 26 59 99 62 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kristian Nielsen, formand Anne Langkjær Nielsen, næstformand
Direktion	Kristian Nielsen
Revisor	Schmidt REVISION ApS Lumbyvej 11, Indgang A, st.tv. 5000 Odense C CVR: 29529507
Hovedaktivitet	Selskabets formål er at foretage diverse investeringer, som direktionen finder hensigtsmæssige, herunder men ikke begrænset til investering i fast ejendom og værdipapirer. Derudover direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom, samt konsulentytelser.

Udviklingen i selskabets 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KN HOLDING ODENSE ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Derudover indregnes honorar ved ydelser.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultater før skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	3.935.306

Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til egenkapitalens værdi.

Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Andre finansielle anlægsaktiver indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked samt ikke reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE.....	966.249	1.030.153
2 Personaleomkostninger.....	82.080-	226.065-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	176.705-	191.265-
Andre driftsomkostninger.....	22.753-	0
DRIFTSRESULTAT	684.711	612.823
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser.....	12.432-	0
Andre finansielle indtægter.....	225.968	473.501
Andre finansielle omkostninger.....	506.878-	198.003-
RESULTAT FØR SKAT	391.369	888.321
Skat af årets resultat.....	8.676	239.174-
ÅRETS RESULTAT	400.045	649.147
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	400.045	649.147
DISPONERET I ALT	400.045	649.147

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger	10.312.520	10.633.528
Materielle anlægsaktiver	10.312.520	10.633.528
Kapitalandele i kapitalinteresser	12.568	0
Andre finansielle anlægsaktiver	16.097	0
Finansielle anlægsaktiver	28.665	0
ANLÆGSAKTIVER	10.341.185	10.633.528
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	61.133
Selskabsskat	67.618	0
Andre tilgodehavender	17	0
Udskudt skatteaktiv	8.789	0
Periodeafgrænsningsposter	6.570	8.494
Tilgodehavender	82.994	69.627
3 Værdipapirer	1.884.113	2.315.116
Værdipapirer og kapitalandele	1.884.113	2.315.116
Likvide beholdninger	718.282	434.118
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.685.389	2.818.861
AKTIVER	13.026.574	13.452.389

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

	2022	2021
Selskabskapital	125.000	125.000
Overkurs ved emission	998.733	998.733
Overført resultat.....	8.390.358	7.990.314
EGENKAPITAL.....	9.514.091	9.114.047
Prioritetsgæld.....	3.250.648	3.580.345
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.250.648	3.580.345
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	70.000	100.000
Skyldige omkostninger	28.256	253.432
Selskabsskat.....	0	83.271
Anden gæld.....	160.171	315.019
Gæld vedrørende ophørende aktiviteter.....	3.408	6.275
Kortfristede gældsforpligtelser.....	261.835	757.997
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.512.483	4.338.342
PASSIVER	13.026.574	13.452.389

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2022	2021
1 Særlige poster		
Selskabet har i årets løb solgt anlægsaktiver, som har påvirket årsregnskabet med en driftsmæssig fortjeneste på kr. 641.972.		
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	79.961	219.508
Andre omkostninger	2.119	6.557
Personaleomkostninger i alt.....	82.080	226.065
3 Værdipapirer		
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.884.113	2.315.116
Værdipapirer i alt.....	1.884.113	2.315.116

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked udgør kr. 1.857.038. Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 207.968 i urealiseret kursgevinst, og kr. 104.450 i urealiseret kurstab.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.680.345	3.320.648	70.000	3.000.000
	3.680.345	3.320.648	70.000	3.000.000

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**
Selskabet hæfter solidarisk for forpligtelser i kapitalinteresser.

NOTER

2022

2021

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for gæld. Det samlede pant udgør kr. 4.569.300 og ejendommenes bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 8.198.414.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kristian Nielsen

Direktør

På vegne af: KN Holding Odense ApS

Serienummer: d35f5b4e-a90b-4410-b027-144e8cf401ec

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-26 15:16:37 UTC



Kristian Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: KN Holding Odense ApS

Serienummer: d35f5b4e-a90b-4410-b027-144e8cf401ec

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-26 15:16:37 UTC



Anne Langkjær Nielsen

KN HOLDING ODENSE ApS CVR: 26599962

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: KN Holding Odense ApS

Serienummer: f3ad5c7e-addf-4a16-939f-8353cce827e0

IP: 77.66.xxx.xxx

2023-05-26 15:22:40 UTC



Charlotte Schmidt

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29529507-RID:1201086456028

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-05-27 12:17:40 UTC



Kristian Nielsen

Dirigent

På vegne af: KN Holding Odense ApS

Serienummer: d35f5b4e-a90b-4410-b027-144e8cf401ec

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-27 12:28:09 UTC



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 tidsstempelt 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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**