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

CVR-nummer: 26 59 99 62

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2025

_____
Dirigent

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 10. april 2025

Direktion

Kristian Nielsen

Bestyrelse

Kristian Nielsen
Formand

Anne Langkjær Nielsen

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

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 2024 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 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 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 10. april 2025

Schmidt REVISION ApS
CVR-nr.: 29529507

Charlotte Schmidt
Registreret Revisor
FSR - Danske Revisorer
mne12365

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

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	
Direktion	Kristian Nielsen	
Revisor	Schmidt REVISION ApS Lumbyvej 11, Indgang A, st.tv. 5000 Odense C CVR: 29529507	
Væsentligste aktivitet	Selskabets formål er at foretage diverse investeringer, som direktionen finder hensigtsmæssige, herunder men ikke begrænset til investering i fast ejendom og værdipapirer.	

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

LEDELSESBERETNING

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

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.

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KN HOLDING ODENSE ApS for 2024 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 finansiel 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 finansiel 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 og ejendommenes driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 kapitalinteresser
I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat 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
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Kostprisen omgatter 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	5.590.506

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

Der afskrives ikke på andre investeringsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i kapitalinteresser
Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til indre værdi.

Andre værdipapirer
Andre værdipapirer 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, 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.

Egenkapital
Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til virksomhedsdeltagere, kreditinstitutter samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

		2024	2023
	BRUTTOFORTJENESTE	**535.348**	**376.865**
1	Personaleomkostninger	261.201-	602.045-
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	189.258-	176.951-
	Andre driftsomkostninger	0	202.569-
	DRIFTSRESULTAT	**84.889**	**604.700-**
	Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	65.336-	63.630
	Andre finansielle indtægter	13.111	587.120
	Andre finansielle omkostninger	43.585-	458.714-
	RESULTAT FØR SKAT	**10.921-**	**412.664-**
	Skat af årets resultat	82.602-	48.293
	Andre skatter	0	2.428-
	ÅRETS RESULTAT	**93.523-**	**366.799-**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
	Overført resultat	228.523-	488.799-
	DISPONERET I ALT	**93.523-**	**366.799-**

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

		2024	2023
	Grunde og bygninger	12.306.959	12.069.285
	Andre investeringsaktiver	16.097	16.097
	Materielle anlægsaktiver	**12.323.056**	**12.085.382**
	Kapitalandele i kapitalinteresser	140.862	151.198
	Finansielle anlægsaktiver	**140.862**	**151.198**
	ANLÆGSAKTIVER	**12.463.918**	**12.236.580**
	Selskabsskat	47.910	91.193
	Andre tilgodehavender	1.665	1.665
	Udskudt skatteaktiv	0	58.466
2	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	202.818
	Periodeafgrænsningsposter	3.363	2.983
	Tilgodehavender	**52.938**	**357.125**
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	6
	Værdipapirer og kapitalandele	**0**	**6**
	Likvide beholdninger	**353**	**12.357**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**53.291**	**369.488**
	AKTIVER	**12.517.209**	**12.606.068**

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

		2024	2023
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overkurs ved emission	0	998.733
	Overført resultat	8.671.770	7.901.559
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
	EGENKAPITAL	**8.931.770**	**9.147.292**
	Prioritetsgæld	2.980.128	3.030.871
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**2.980.128**	**3.030.871**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	56.000	60.000
	Kreditinstitutter	3.865	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	41.699
	Anden gæld	237.274	326.206
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	281.172	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	**605.311**	**427.905**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**3.585.439**	**3.458.776**
	PASSIVER	**12.517.209**	**12.606.068**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

NOTER

		2024	2023
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal personer beskæftiget	2	2
	Lønninger	255.305	598.910
	Andre omkostninger til social sikring	5.896	3.135
	Personaleomkostninger i alt	**261.201**	**602.045**
2	**Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**		
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	202.818
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	**0**	**202.818**

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse udgør kr. 0. Dette er udloddet som løn i 2024. Tilgodehavendet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, på nuværende tidspunkt svarende til 12,75%.

3	**Andre værdipapirer og kapitalandele**		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6	6
	Årets kursregulering	6-	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	**0**	**6**

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked udgør kr. 0. Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 6 i urealiseret kurstab.

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	3.090.871	3.036.128	56.000	2.775.000
		3.090.871	**3.036.128**	**56.000**	**2.775.000**

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

NOTER

	2024	2023

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for gæld. Det samlede pant udgør kr. 3.260.000 og ejendommens bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 6.396.485.

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16

Wolters Kluwer

2025-06-02 06:05:17 UTC+00:00 Bestyrelsesmedlem

Anne Langkjær Nielsen

DK MitID - 8501f5b1-8e87-4b8c-88be-bb991e1b1fe2

2025-06-02 06:18:35 UTC+00:00 Bestyrelsesformand

Kristian Nielsen

DK MitID - 0349e76b-845b-4a83-9392-31367a0ab97f

2025-06-04 06:34:05 UTC+00:00 Direktør

Kristian Nielsen

DK MitID - fe294393-116f-48da-acaf-b18c8bd64dc8

2025-06-04 06:47:01 UTC+00:00 Godkendt revisor

Charlotte Schmidt

DK MitID - ceb84859-db07-4077-a072-90de9653072e

2025-06-04 06:52:20 UTC+00:00 Dirigent

Kristian Nielsen

DK MitID - 5bed7657-97fc-4307-9e15-00f71e3dcdae

Document ID: 49cd9d6a-bcb8-4f6a-8480-e4ea245d3e16