Schmidt
REVISION

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

CVR-nr: 26 59 99 62

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2022

_____
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 10. maj 2022

Direktion

Kristian Nielsen

Bestyrelse

Kristian Nielsen

Anne Langkjær Nielsen

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

Schmidt REVISION

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 2021 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. maj 2022

Schmidt REVISION ApS
CVR-nr.: 29529507

Charlotte Schmidt
Registreret Revisor
FSR - Danske Revisorer
mne12365

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BDSQH-36556

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 direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed, samt at foretage diverse investeringer, som direktionen finder hensigtsmæssige, herunder men ikke begrænset til investering i fast ejendom og værdipapirer.	

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

LEDELSESBERETNING

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

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.

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KN HOLDING ODENSE ApS for 2021 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.

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 samt andre eksterne omkostninger.

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.

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

Schmidt REVISION

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	4.038.606

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

Igangværende arbejder for fremmed regning
Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

Schmidt REVISION

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

Schmidt REVISION

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

		2021	2020
	BRUTTOFORTJENESTE	**1.030.153**	**825.378**
1	Personaleomkostninger	226.065-	408.945-
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	191.265-	150.027-
	DRIFTSRESULTAT	**612.823**	**266.406**
	Andre finansielle indtægter	473.501	585.157
	Andre finansielle omkostninger	198.003-	67.281-
	RESULTAT FØR SKAT	**888.321**	**784.282**
	Skat af årets resultat	239.174-	205.854-
	ÅRETS RESULTAT	**649.147**	**578.428**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	113.000
	Overført resultat	649.147	465.428
	DISPONERET I ALT	**649.147**	**578.428**

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

Schmidt REVISION

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

		2021	2020
	Grunde og bygninger	10.633.528	5.588.147
	Materielle anlægsaktiver	**10.633.528**	**5.588.147**
	ANLÆGSAKTIVER	**10.633.528**	**5.588.147**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.133	0
	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	29.165
	Periodeafgrænsningsposter	8.494	8.510
	Tilgodehavender	**69.627**	**37.675**
2	Værdipapirer	2.315.116	1.954.253
	Værdipapirer og kapitalandele	**2.315.116**	**1.954.253**
	Likvide beholdninger	**434.118**	**1.919.121**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**2.818.861**	**3.911.049**
	AKTIVER	**13.452.389**	**9.499.196**

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

Schmidt REVISION

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

		2021	2020
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overkurs ved emission	998.733	998.733
	Overført resultat	7.990.314	7.341.167
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	113.000
	EGENKAPITAL	**9.114.047**	**8.577.900**
	Prioritetsgæld	3.580.345	479.653
3	**Langfristede gældsforpligtelser**	**3.580.345**	**479.653**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.000	46.000
	Skyldige omkostninger	253.432	29.228
	Selskabsskat	83.271	16.345
	Anden gæld	315.019	347.577
	Gæld vedrørende ophørende aktiviteter	6.275	2.493
	Kortfristede gældsforpligtelser	**757.997**	**441.643**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**4.338.342**	**921.296**
	PASSIVER	**13.452.389**	**9.499.196**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

NOTER

		2021	2020
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal personer beskæftiget	1	2
	Lønninger	219.508	397.354
	Andre omkostninger	6.557	11.591
	Personaleomkostninger i alt	**226.065**	**408.945**
2	**Værdipapirer**		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.315.116	1.954.253
	Værdipapirer i alt	**2.315.116**	**1.954.253**

Beholdningen af andre værdipapirer består af aktier optaget til handel på et reguleret marked, samt aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked udgør kr. 2.315.118.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked udgør kr. 0. Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 946 i urealiseret kursgevinst, og kr. 0 i urealiseret kurstab.

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	525.654	3.680.345	100.000	3.200.000
		525.654	**3.680.345**	**100.000**	**3.200.000**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for gæld. Det samlede pant udgør kr. 5.286.100 og ejendommenes bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 8.624.339.

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BD5QH-36556

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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: PID:9208-2002-2-593321852399
IP: 2.104.xxx.xxx
2022-05-30 16:02:38 UTC
NEM ID

Kristian Nielsen
Bestyrelsesformand
På vegne af: KN Holding Odense ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-593321852399
IP: 2.104.xxx.xxx
2022-05-30 16:02:38 UTC
NEM ID

Anne Langkjær Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: KN Holding Odense ApS
Serienummer: 9634ee30-ca3e-4a6e-a7a6-194740c98a66
IP: 87.58.xxx.xxx
2022-05-31 08:28:00 UTC
MitID

Charlotte Schmidt
Registreret revisor
Serienummer: CVR:29529507-RID:1201086456028
IP: 212.130.xxx.xxx
2022-05-31 08:28:52 UTC
NEM ID

Kristian Nielsen
Dirigent
På vegne af: KN Holding Odense ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-593321852399
IP: 2.104.xxx.xxx
2022-06-02 14:12:47 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: LYJTM-M32O5-NP5C4-6L5L6-BDSQH-36556

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 tidsstemplet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**