

Årsrapport for 2024

KND Holding ApS
Ørnsøvej 19, 8600 Silkeborg
CVR-nr. 27 39 12 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. maj 2025

Kenni Nellemann D'Souza
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KND Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Silkeborg, den 14. maj 2025

Direktion

Kenni Nellemann D'Souza
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

KND Holding ApS
Ørnsøvej 19
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 27 39 12 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Silkeborg

Direktion

Kenni Nellemann D'Souza, direktør

Pengeinstitut

Nordea Bank
Vestergade 13
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handels-, finansierings- og holdingvirksomhed, samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 177 t.kr. mod 103 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 632 t.kr. mod 600 t.kr. sidste år.

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 KND Holding ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i DKK

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.

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 indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Bruttofortjeneste		177.318	103.149
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-1.125</u>
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-267.237</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>200.000</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		53.348	0
Finansielle indtægter		579.812	1.009.071
Finansielle omkostninger	2	<u>-16.123</u>	<u>-21.325</u>
Resultat før skat		794.355	1.022.533
Skat af årets resultat		<u>-162.294</u>	<u>-422.480</u>
Årets resultat		<u>632.061</u>	<u>600.053</u>
Foreslået udbytte		67.500	61.000
Overført resultat		<u>564.561</u>	<u>539.053</u>
		<u>632.061</u>	<u>600.053</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.625.000	4.625.000
Materielle anlægsaktiver		4.625.000	4.625.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	40.000
Finansielle anlægsaktiver		0	40.000
Anlægsaktiver i alt		4.625.000	4.665.000
Udskudt skatteaktiv		63.395	194.092
Selskabsskat		73.022	147.726
Tilgodehavender		136.417	341.818
Værdipapirer		10.110.721	9.688.523
Værdipapirer		10.110.721	9.688.523
Likvide beholdninger		108.283	87.189
Omsætningsaktiver i alt		10.355.421	10.117.530
Aktiver i alt		14.980.421	14.782.530

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		11.961.695	11.397.134
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>67.500</u>	<u>61.000</u>
Egenkapital		<u>12.154.195</u>	<u>11.583.134</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.626.900	2.734.550
Deposita		<u>52.385</u>	<u>52.385</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.679.285</u>	<u>2.786.935</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	106.924	106.924
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.250	286.489
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.459	11.459
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	7.587
Anden gæld		<u>17.308</u>	<u>2</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>146.941</u>	<u>412.461</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.826.226</u>	<u>3.199.396</u>
Passiver i alt		<u>14.980.421</u>	<u>14.782.530</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	11.397.134	61.000	11.583.134
Betalt ordinært udbytte	0	0	-61.000	-61.000
Årets resultat	0	564.561	67.500	632.061
Egenkapital 31. december 2024	125.000	11.961.695	67.500	12.154.195

Noter

	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>1.125</u>
	<u>0</u>	<u>1.125</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.

	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>16.123</u>	<u>21.325</u>
	<u>16.123</u>	<u>21.325</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringseje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	<u>4.913.161</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>4.913.161</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	<u>-288.161</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>-288.161</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>4.625.000</u>

Noter

Investerings ejendomme består af 2 udlejningsejendomme. Ejendommene er opskrevet i 2023. Dagsværdien beregnes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode uændret i forhold til sidste år og der er anvendt et afkastkrav i intervallet 4,5-5,5%.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.841.474	2.733.824	106.924	2.087.600
Deposita	52.385	52.385	0	0
	2.893.859	2.786.209	106.924	2.087.600

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.734, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 4.625.