
KEN STEEN NIELSEN HOLDING ApS

CVR-nr.: 30520408

Kirkebjerg Vænge 57
2635 Ishøj

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/06/2025

Ken Steen Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KEN STEEN NIELSEN HOLDING ApS
Kirkebjerg Vænge 57
2635 Ishøj
e-mailadresse: info@glarmester-nielsen.dk
CVR-nr.: 30520408
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Revisor GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Hørkær 30, 1
2730 Herlev
DK Danmark
CVR-nr.: 25187091
P-enhed: 1007399649

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ken Steen Nielsen Holding ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ishøj, den 12/06/2025

Direktion

Ken Steen Nielsen

Henrika Jethe Balle

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ken Steen Nielsen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ken Steen Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 FSR – danske revisors Ethiske 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 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.

Herlev, den 12/06/2025

GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 25187091
Benjamin Elleby Jensen, mne22452
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke indtruffet nogen usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens økonomiske udvikling er foregået planmæssigt.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Med tilvalg af visse bestemmelser for højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Selskabet har som følge af konkurrencemæssige hensyn og med henvisning til årsregnskabslovens § 32 stk. 1 valgt ikke at vise omsætningen og dermed foretaget en sammendragning i resultatopgørelsen. De sammendragne poster indgår i posten "bruttoresultat".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen på faktureringstidspunktet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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**

Produktionsanlæg og maskiner, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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:

Produktionsanlæg og maskiner	5 år	scrapværdi 0 pct.
------------------------------	------	-------------------

Aktiver med en kostpris på under 33.100 DKK. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 og -omkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi beregnet på baggrund af en afkastbaseret metode. I den anvendte afkastbaserede model indgår den enkelte ejendoms driftsresultat før renter og et fastsat forrentningskrav. Der foretages løbende en vurdering af de forhold, som ligger til grund for de valgte forrentningskrav.

For indeværende regnskabsår udgør forrentningskravet	5,5 til 7,5 %
--	---------------

Der har ikke medvirket eksterne eksperter ved målingen af ejendommene.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis

gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem

provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld

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 gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.753.809	2.586.343
Personaleomkostninger		-566.910	-414.733
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-56.606	-35.777
Resultat af ordinær primær drift		2.130.293	2.135.833
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	690.251	3.111.446
Dagsværdiregulering af gæld		-325.155	-494.039
Andre finansielle indtægter	2	5.875	4.862
Øvrige finansielle omkostninger	3	-413.776	-401.852
Ordinært resultat før skat		2.087.488	4.356.250
Skat af årets resultat	4	-542.305	-1.082.295
Årets resultat		1.545.183	3.273.955
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		135.000	122.000
Overført resultat		1.410.183	3.151.955
I alt		1.545.183	3.273.955

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		34.000.000	32.776.000
Produktionsanlæg og maskiner		332.352	19.678
Materielle anlægsaktiver i alt	5	34.332.352	32.795.678
Anlægsaktiver i alt		34.332.352	32.795.678
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		124.464	63.640
Tilgodehavende skat		200.110	170.110
Andre tilgodehavender		20.165	646
Tilgodehavender i alt		344.739	234.396
Andre værdipapirer og kapitalandele		15.000	15.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		15.000	15.000
Likvide beholdninger		2.135	122.133
Omsætningsaktiver i alt		361.874	371.529
AKTIVER I ALT		34.694.226	33.167.207

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	6	125.000	125.000
Overført resultat		15.863.818	14.453.635
Forslag til udbytte		135.000	122.000
Egenkapital i alt		16.123.818	14.700.635
Hensættelse til udskudt skat	7	1.902.257	1.686.590
Hensatte forpligtelser i alt		1.902.257	1.686.590
Gæld til realkreditinstitutter		12.939.869	13.264.467
Langfristede gældsforpligtelser i alt		12.939.869	13.264.467
Gæld til realkreditinstitutter		664.989	586.614
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.035	2.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.787	46.180
Skyldig selskabsskat		326.630	349.174
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.416.265	1.405.667
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.230.576	1.125.230
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.728.282	3.515.515
Gældsforpligtelser i alt		16.668.151	16.779.982
PASSIVER I ALT		34.694.226	33.167.207

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af:

Ejendom 1:

Beliggende i Taastrup med 2 butiksljemål, 1. erhvervslejemål samt 5 beboelseslejemål. Ejendommen har i året været lejet ud 100% på nær erhvervslejemålet der har stået tomt hele regnskabsperioden. Alle lejekontrakter uden tidsbegrænsning.

Ejendom 2:

Beliggende i Taastrup med klubværelser, udlejet 100% til én lejer på en lejekontrakt med en uopsigelighed fra begge parter frem til 1. august 2031. Herudover er der 2 beboelsesmål der på tidspunktet for regnskabsafslæggelse er lejet ud på lejekontrakter uden tidsbegrænsning.

Ejendom 3:

Beliggende i storkøbenhavn med klubværelser, udlejet 100% til én lejer på en lejekontrakt er uden tidsbegrænsning.

Ejendom 4:

Beliggende i storkøbenhavn med 1 butiksljemål, 1 erhvervslejemål samt 6 beboelseslejemål. Ejendommen har i året været lejet ud 100% på lejekontrakter uden tidsbegrænsning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med t 2.552 kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

2. Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	5.875	4.862
	5.875	4.862

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Øvrige finansielle udgifter	-413.776	-401.852
	-413.776	-401.852

4. Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	-326.630	-349.174
Regulering af udskudt skat	-215.667	-733.121
Regulering af tidligere års skatter	-8	0
	-542.305	-1.082.295

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investrings- ejendomme	Produktionsanlæg og maskiner
	kr.	kr.
Anskaffelsespris pr. 1. januar	27.300.211	178.886
Årets tilgang	533.749	369.280
Anskaffelsespris pr. 31. december 2024	27.833.960	548.166
Værdireguleringer pr. 1. januar	5.475.789	0
Årets værdiregulering	690.250	0
Værdireguleringer pr. 31. december 2024	6.166.040	0
Afskrivninger pr. 1. januar	0	-159.208
Årets afskrivning	0	-56.606
Afskrivninger pr. 31. december 2024	0	-215.814
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	34.000.000	332.352

Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2020 udgør 15.782.000

6. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 250 anparter á nominelt DKK 500.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital pr. 1. januar 2019	125.000
Tilgang	0
Afgang	0
Selskabskapital pr. 31. december 2024	125.000

7. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskelle kr.
Materielle anlægsaktiver	34.332.352	25.685.728	8.646.624
	34.332.352	25.685.728	8.646.624
Udskudt skat, 22%			1.902.257

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtigelse på ejendommen der løber frem til 31. december 2028. Forpligtigelsen herfor udgør pr. 31. december 2024 t DKK 114.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån til realkreditinstitut, t DKK 13.776 pr. 31. december 2024 er der givet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t DKK 34.000.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ken Steen Nielsen
Kirkebjerg Vænge 57
2635 Ishøj

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024
2