

**Kuhlmann Ejendomme ApS**  
(CVR-nr. 27 52 82 95)

Tarupvej 51  
5210 Odense NV

**ÅRSRAPPORT 2018**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/03 2019

Dirigent

  
Lars Kuhlmann-Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance pr. 31. december 2018, aktiver .....	11
Balance pr. 31. december 2018, passiver .....	12
Noter .....	13 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Kuhlmann Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Direktionen ønsker fravalg af revision for kommende regnskabsår og anser betingelserne for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. februar 2019

Direktion:



Lars Kuhlmann-Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Kuhlmann Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kuhlmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om

revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med

årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

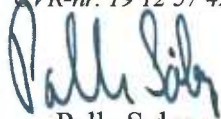
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 15. februar 2019

**SØBY REVISORER A/S**

*Godkendte Revisorer*

*CVR-nr. 19 12 57 42*



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

*mne8942*

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Kuhlmann Ejendomme ApS  
Tarupvej 51  
5210 Odense NV

CVR-nr.: 27 52 82 95  
Stiftet: 29. juni 2006  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Lars Kuhlmann-Jensen

**Revision**

**SØBY REVISORER A/S**  
Godkendte Revisorer  
Landbrugsvej 4  
5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af domicil-ejendom for blandt andet tilknyttet virksomhed. Lejemålet er ophørt i indeværende regnskabsår og ejendommen er sat til salg.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kuhlmann Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af grunde og bygninger til dagsværdi. Grunde og bygninger var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

### **Generelt om indregning og måling**

Selskabet har valgt at måle grunde og bygninger til dagsværdi, da dette vurderes som værende et mere retvisende billede af værdien af grunde og bygninger.

Ændringen er foretaget primo 2017.

Ændringen medfører at årets resultat er forbedret med t.kr. 53, balancesummen er øget med t.kr. 2.555 og egenkapitalen er øget med t.kr. 2.025.

Sammenligningsårets resultat er forbedret med t.kr. 53, balancesummen er øget med t.kr. 2.488 og egenkapitalen er øget med t.kr. 1.974.

Dvs. pr. 1. januar 2018 en samlet påvirkning af balancesummen på t.kr. 2.555 og på egenkapitalen på t.kr. 2.025 sammenholdt med tidligere års regnskabspraksis.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

I anskaffelsesåret indregnes investerings ejendomme til kostpris med tillæg af købsomkostninger, eftersom denne vurderes at svare til dagsværdi.

Dagsværdi fastsættes ud fra et fastsat forrentningskrav på 8% ud fra opgjort driftsafkast/nettohusleje.

I driftsafkastet indgår årets faktiske lejeindtægter korrigeret til markedsleje, samt for eventuelle tomme lejemål. Herudover indgår følgende driftsomkostninger: vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger, ejendomsskat, forsikringer samt andre omkostninger tilknyttet ejendommen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 nettorealiseringsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2018

<u>Note</u>	<u>2018 i hele kr.</u>	<u>2017 i 1.000 kr.</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	176.686	308
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	176.686	308
1. Finansielle omkostninger .....	<u>-41.772</u>	<u>-47</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	134.914	261
2. Skat af årets resultat .....	<u>-29.681</u>	<u>-57</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><u>105.233</u></u>	<u><u>204</u></u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	105.233	204
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt .....	<u><u>105.233</u></u>	<u><u>204</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2018 i hele kr.</u>	<u>2017 i 1.000 kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
3. <b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger .....	3.700.000	3.700
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>3.700.000</u>	<u>3.700</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Likvide beholdninger</b> .....	468.058	383
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>468.058</u>	<u>383</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>4.168.058</u></u>	<u><u>4.083</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## PASSIVER

Note		2018 i hele kr.	2017 i 1.000 kr.
4.	<b>EGENKAPITAL:</b>		
	Anpartskapital .....	125.000	125
	Overført resultat .....	2.373.743	2.269
	Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>2.498.743</u>	<u>2.394</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
	Hensættelser til udskudt skat .....	591.639	576
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
	Deposita .....	0	60
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
	Mellemregning tilknyttede virksomheder .....	1.051.676	998
	Anden gæld .....	26.000	55
		<u>1.077.676</u>	<u>1.053</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>1.077.676</u>	<u>1.113</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><u>4.168.058</u></u>	<u><u>4.083</u></u>
5.	<b>EVENTUALPOSTER</b>		
6.	<b>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
7.	<b>NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
8.	<b>OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## NOTER

## Note

1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2018 i hele kr.	2017 i 1.000 kr.
<b>1. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	1.863	2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	39.909	45
	<u>41.772</u>	<u>47</u>
<b>2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	14.041	42
Regulering af udskudt skat .....	15.640	1
	<u>29.681</u>	<u>43</u>
<b>3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018 .....		2.011.800
Årets tilgang .....		0
Årets afgang .....		<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b> .....		<u>2.011.800</u>
Opskrivninger 1. januar 2018 .....		2.421.526
Årets opskrivning .....		<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2018</b> .....		<u>2.421.526</u>
Afskrivninger 1. januar 2018 .....		733.326
Årets afskrivninger .....		<u>0</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2018</b> .....		<u>733.326</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> .....		<u>3.700.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2018 .....		<u>2.550.000</u>

## NOTER

Note

## 4. EGENKAPITAL:

	1/1 2018	Opskriv- ning.	Forslag til årets resul- tatfordeling	31/12 2018
Anpartskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	2.268.510	0	105.233	2.373.743
Forslag til udbytte .....	0	0	0	0
	<u>2.393.510</u>	<u>0</u>	<u>105.233</u>	<u>2.498.743</u>

Anpartskapitalen er fordelt således: 125 anparter à kr. 1000.  
Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 år.

## 5. EVENTUALPOSTER M.V.:

**Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

## 6. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Ingen.

## 7. NÆRTSTÅENDE PARTER:

**Ejerforhold:**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Kvelle Holding ApS.

## 8. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:

Ingen.