

K. Baun Ejendomme ApS

Svend Estridsens Vej 19, 4000 Roskilde

CVR-nr. 34 62 28 33

Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. november 2020.

Kristoffer Baun
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for K. Baun Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 9. november 2020

Direktion

Kristoffer Lyderik Baun

Cecilie Lyderik Baun

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i K. Baun Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. Baun Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Viby Sj., den 9. november 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Skovbjerg Kristiansen

statsautoriseret revisor
mne31448

Selskabsoplysninger

Selskabet	K. Baun Ejendomme ApS Svend Estridsens Vej 19 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 34 62 28 33
	Stiftet: 30. juli 2012
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Kristoffer Lyderik Baun Cecilie Lyderik Baun
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.
Modervirksomhed	K. Baun Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i regnskabsåret bestået af ejendomsinvestering samt ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 60 t.kr. mod 799 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2 t.kr. mod 557 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. Baun Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter diverse udgifter til ATP m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	60.264	799
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-84</u>
Driftsresultat	60.264	715
Andre finansielle indtægter	0	5
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-61.772</u>	<u>-163</u>
Resultat før skat	-1.508	557
Årets resultat	<u>-1.508</u>	<u>557</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	557
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.508</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-1.508</u>	<u>557</u>

Balance 30. juni

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>2.467.197</u>	<u>2.467</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.467.197</u>	<u>2.467</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.467.197</u>	<u>2.467</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>52</u>	<u>6</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>52</u>	<u>6</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.878</u>	<u>168</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.930</u>	<u>174</u>
	Aktiver i alt	<u>2.475.127</u>	<u>2.641</u>

Balance 30. juni

Passiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	-618.493	-617
Egenkapital i alt	-538.493	-537
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.366.364	1.419
6 Deposita	57.000	67
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.423.364	1.486
Kortfristet del af langfristet gæld	52.181	52
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	318
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.526.075	1.252
Anden gæld	0	70
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.590.256	1.692
Gældsforpligtelser i alt	3.013.620	3.178
Passiver i alt	2.475.127	2.641
1 Usikkerhed om going concern		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2019	80.000	-616.985	-536.985
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.508	-1.508
	80.000	-618.493	-538.493

Noter

	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
1. Usikkerhed om going concern		
Ejerkredsen støtter op om selskabet og vil tilføre likviditet i takt med behovet.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	79
Andre omkostninger til social sikring	0	5
	<u>0</u>	<u>84</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	43.806	72
Andre finansielle omkostninger	17.966	91
	<u>61.772</u>	<u>163</u>
4. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. juli 2019	2.467.197	0
Tilgang i årets løb	0	6.397
Afgang i årets løb	0	-3.930
Kostpris 30. juni 2020	<u>2.467.197</u>	<u>2.467</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>2.467.197</u>	<u>2.467</u>

Ved 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. Anvendte satser i 2019-20; beboelsesejendomme 3,10%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
-0,5	2.956.543	2.467.197	476.862
+0,5	2.135.281	2.467.197	-344.400

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.418.545	1.471
Heraf forfalder inden for 1 år	-52.181	-52
	<u>1.366.364</u>	<u>1.419</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.159.398</u>	<u>1.265</u>

6. Deposita

Deposita i alt	<u>57.000</u>	<u>67</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>57.000</u>	<u>67</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.418 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 2.467 t.kr.

Til sikkerheds for ejerforening er der taget pant i grunde og bygninger med t.kr. 40.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med K. Baun Holding ApS, CVR-nr. 34622795 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kristoffer Lyderik Baun

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-828812464823

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-11-12 08:13:44Z

NEM ID 

Cecilie Lyderik Baun

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-500308263157

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-11-12 08:31:32Z

NEM ID 

Morten Skovbjerg Kristiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34209936-RID:79637147

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-11-12 12:13:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LOE1A-PDW8E-K8E3P-8FOCL-6T31A-P100G

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>