



## Fam. Kn Ejendomme ApS

Kaj Sommers Vej 31  
3320 Skævinge  
CVR-nr. 36442050

## Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.03.2021

---

**Nicki Stoltze Olsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 30.09.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Fam. Kn Ejendomme ApS

Kaj Sommers Vej 31

3320 Skævinge

CVR-nr.: 36442050

Stiftelsesdato: 20.11.2014

Hjemsted: Skævinge

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

## Direktion

Nicki Stoltze Olsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 for Fam. Kn Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 23.03.2021

**Direktion**

**Nicki Stoltze Olsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Fam. Kn Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fam. Kn Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 23.03.2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Claus Jorch Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33712

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og leje ejendomme ud samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 36 t.kr. mod et overskud på 20 t.kr. i 2018/19.

Årets resultat anses som tilfredsstillende. Ledelsen forventer et positivt resultat i indeværende regnskabsår.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>193.582</b>	<b>192.344</b>
Af- og nedskrivninger		(66.792)	(58.107)
<b>Driftsresultat</b>		<b>126.790</b>	<b>134.237</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	3.344
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(32.653)
Andre finansielle omkostninger	2	(78.518)	(78.474)
<b>Resultat før skat</b>		<b>48.272</b>	<b>26.454</b>
Skat af årets resultat	3	(12.258)	(6.115)
<b>Årets resultat</b>		<b>36.014</b>	<b>20.339</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		36.014	20.339
<b>Resultatdisponering</b>		<b>36.014</b>	<b>20.339</b>

# Balance pr. 30.09.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		3.549.338	3.601.455
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>3.549.338</b>	<b>3.601.455</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.549.338</b>	<b>3.601.455</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		108.000	48.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	68.676
Udskudt skat		27.478	15.932
<b>Tilgodehavender</b>		<b>135.478</b>	<b>132.608</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>60.539</b>	<b>35.685</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>196.017</b>	<b>168.293</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.745.355</b>	<b>3.769.748</b>



**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		86.014	50.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	151.761
<b>Egenkapital</b>		<b>136.014</b>	<b>251.761</b>
Anden gæld		3.414.250	3.408.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.414.250</b>	<b>3.408.000</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	6.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	13.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		83.680	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		43.407	41.709
Skyldige sambeskatningsbidrag		23.804	0
Anden gæld		31.700	48.153
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>195.091</b>	<b>109.987</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.609.341</b>	<b>3.517.987</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.745.355</b>	<b>3.769.748</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	50.000	151.761	251.761
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(151.761)	(151.761)
Årets resultat	0	36.014	0	36.014
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>86.014</b>	<b>0</b>	<b>136.014</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.344
	<b>0</b>	<b>3.344</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	596	0
Renteomkostninger i øvrigt	76.223	78.474
Øvrige finansielle omkostninger	1.699	0
	<b>78.518</b>	<b>78.474</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	23.804	0
Ændring af udskudt skat	(11.546)	6.115
	<b>12.258</b>	<b>6.115</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.659.562
Tilgange	14.675
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.674.237</b>
Af- og nedskrivninger primo	(58.107)
Årets afskrivninger	(66.792)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(124.899)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.549.338</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.</b>
Anden gæld	6.250	3.414.250	3.414.250
	<b>6.250</b>	<b>3.414.250</b>	<b>3.414.250</b>

## 6 Personaleforhold

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NBO Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, gebyrer og låneomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.