

# **NKN huse ApS**

Gundslevmagle Skovvej 2  
4863 Eskilstrup

CVR.nr. 36 70 59 22

## **Årsrapport for året 2019/20**

5. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22/3 2021.

---

Dirigent  
Nønne Rasmine Cristina Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance pr. 30. september	10-11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NKN huse ApS  
Gundslevmagle Skovvej 2  
4863 Eskilstrup

Telefon: 4094 6453  
E-mail: [kj2015aps@gmail.com](mailto:kj2015aps@gmail.com)

CVR-nr.: 36 70 59 22  
Stiftet: 1. april 2015  
Hjemsted: Eskilstrup  
Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Direktion

Nønne Rasmine Cristina Christensen

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2019/20 for NKN huse ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Eskilstrup, den 15. marts 2021

**I direktionen**

Nønne Rasmine Cristina Christensen

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomshandel og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er ikke forløbet tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for NKN huse ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler 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 poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver:

**Investeringsejendomme** indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

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 eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 14.100 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver:

##### Andre værdipapirer og kapitalandele (anl):

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

Værdipapirer, der beholdes til udløb og ikke indgår i selskabets handelsbeholdning, måles til amortiseret kostpris.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

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

##### Tilgodehavender:

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

##### Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>126.148</b>	<b>-17.335</b>
1 Personaleomkostninger	-153.396	-17.947
Dagsværdiregulering af ejendomme	-141.493	-127.991
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-168.741</b>	<b>-163.273</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	77	0
Andre finansielle indtægter	688	389
Andre finansielle omkostninger	-25.081	-15.372
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-193.057</b>	<b>-178.256</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-193.057</b>	<b>-178.256</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-193.057	-178.256
	<b>-193.057</b>	<b>-178.256</b>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
2 Investeringsejendomme	1.730.065	579.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.730.065</b>	<b>579.000</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	317.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>317.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.047.065</b>	<b>579.000</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	45.157	19.833
Andre tilgodehavender	4.077	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>49.234</b>	<b>19.833</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>14.222</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>63.456</b>	<b>19.833</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.110.521</b>	<b>598.833</b>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
3 Selskabskapital	50.000	50.000
4 Overført overskud eller underskud	-278.348	-85.291
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-228.348</u></b>	<b><u>-35.291</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	266.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>266.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.875	14.875
Anden gæld	2.055.994	618.199
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.072.869</u></b>	<b><u>634.124</u></b>
<b>5 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>2.338.869</u></b>	<b><u>634.124</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>2.110.521</u></b>	<b><u>598.833</u></b>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	150.362	17.663
Andre omkostninger til social sikring	3.034	284
	<u><b>153.396</b></u>	<u><b>17.947</b></u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0,8</u>	<u>0,1</u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Ved vurderingen af dagsværdien for beboelsesejendomme indgår følgende faktorer: Beboelsesejendommene består af 9 ejendomme, som er beliggende på Lolland, Falster og Fyn. Afkastkrav er fastsat til 12,5%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommene er vurderet som delvist udlejet (tomgang). Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
<b>3 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital primo	50.000	50.000
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>50.000</b></u>
<b>4 Overført overskud eller underskud</b>		
Overført overskud/underskud tidligere år	-85.291	92.965
Overført årets resultat	-193.057	-178.256
	<u><b>-278.348</b></u>	<u><b>-85.291</b></u>
<b>5 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>6 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Der foreligger ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.		
<b>7 Eventualposter mv.</b>		
<b>Eventualforpligtelser:</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Nønne Rasmine Cristina Christensen

---

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-596994058392

Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 12:13:41

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Nønne Rasmine Cristina Christensen

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-596994058392

Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 12:13:41

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 9314f28bYRp241971305