

*K.N. Byg Ejendomme ApS  
Magle Alle 11  
2770 Kastrup*

*CVR-nr: 37 84 77 63*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2016 - 31. december 2017*

Penneo dokumentnøgle: AYP74-V5O7E-N5VYM-8TE40-STVBN-HIPIJ

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. maj 2018

---

Kennet Glahn Dændler Nielsen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 31. december 2017 for K.N. Byg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 23. maj 2018

#### **Direktion**

Per Kennet Nielsen

Allan Grønkvist-Nielsen

Kennet Glahn Dændler Nielsen

**Til kapitalejerne i K.N. Byg Ejendomme ApS**

**Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.N. Byg Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2016 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Frederiksberg, den 23. maj 2018

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Lars Bastholm  
Registreret Revisor  
mne34274

**Selskabet**

K.N. Byg Ejendomme ApS  
Magle Alle 11  
2770 Kastrup

CVR-nr.: 37 84 77 63  
Regnskabsår: 1. juli - 31. december

**Direktion**

Per Kennet Nielsen  
Allan Grønkvist-Nielsen  
Kennet Glahn Dændler Nielsen

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Falkoner Allé 1, 6.  
2000 Frederiksberg

---

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom med henblik på udlejning samt dermed beslægtede virksomheder.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## GENERELT

Årsregnskabet for K.N. Byg Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



**Andre eksterne omkostninger**

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv..

**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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	70 %

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Selskabsskat 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.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

	2016/17 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>368.955</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-21.871
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>347.084</b>
Andre finansielle omkostninger	-120.221
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>226.863</b>
Skat af årets resultat	-50.231
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>176.632</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat	176.632
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>176.632</b>

## AKTIVER

	2017 DKK
Grunde og bygninger	2.871.289
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.871.289</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.871.289</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	50.000
<b>Tilgodehavender</b>	<b>50.000</b>
Likvide beholdninger	112.119
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>162.119</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.033.408</b>

## PASSIVER

	2017 DKK
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	176.632
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>226.632</b>
Hensættelse til udskudt skat	2.887
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>2.887</b>
Prioritetsgæld	1.255.677
Kreditinstitutter	879.799
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	305.000
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.440.476</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	158.941
Depositum fra lejere	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500
Selskabsskat	48.812
Anden gæld	18.160
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>363.413</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.803.889</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.033.408</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	0	176.632	176.632
	<u>50.000</u>	<u>176.632</u>	<u>226.632</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	1.307.118	51.441	1.042.804
Kreditinstitutter	972.049	92.250	456.275
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	320.250	15.250	305.000
	<u>2.599.417</u>	<u>158.941</u>	<u>1.804.079</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende vedrørende K.N. Byg A/S engagement med pengeinstitut.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger med. nom. t.kr. 1.380, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t. kr. 2.871.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt nom. t.kr. 1.070 til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

# PENNEO

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

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

## Kennet Glahn Dændler Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-138067948411

IP: 62.66.184.243

2018-06-04 06:10:51Z

NEM ID 

## Per Kennet Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-366556750072

IP: 62.66.184.243

2018-06-06 15:19:51Z

NEM ID 

## Allan Grønkvist-Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-208090126953

IP: 62.66.184.243

2018-06-06 15:26:20Z

NEM ID 

## Lars Bastholm

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:62732680

IP: 87.116.31.253

2018-06-06 15:31:18Z

NEM ID 

## Kennet Glahn Dændler Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-138067948411

IP: 62.66.184.243

2018-06-06 15:32:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AYP74-V5O7E-N5VYM-8TE40-STVBN-HIPIJ

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](mailto: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>