



*KN Byg Ejendomme ApS
Magle Alle 11
2770 Kastrup*

CVR-nr: 37 84 77 63

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019*

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. september 2020

Kennet Glahn Dændler Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for KN 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 10. september 2020

Direktion

Allan Grønkvist-Nielsen

Kennet Glahn Dændler Nielsen Per Kennet Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i KN Byg Ejendomme ApS**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KN Byg Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Kastrup, den 10. september 2020

Revisionsfirmaet Lars Bastholm
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 36696486

Lars Bastholm
Registreret revisor
mne34274

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KN Byg Ejendomme ApS
Magle Alle 11
2770 Kastrup

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

Direktion

Allan Grønkvist-Nielsen
Kennet Glahn Dændler Nielsen
Per Kennet Nielsen

Advokat

Hupfeld & Hove Advokataktieselskab
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Revisor

Revisionsfirmaet Lars Bastholm
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Kongelundsvej 324
2770 Kastrup

LEDELSESBERETNING

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KN Byg Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

RESULTATOPGØRELSEN**Generelt**

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

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten 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.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens 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 kildeskatter i sambeskatningskredsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 %

Tilgodehavender

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

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.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTORESULTAT	319.503	308.799
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-17.497	-17.497
DRIFTSRESULTAT	302.006	291.302
Andre finansielle omkostninger	-81.100	-90.742
RESULTAT FØR SKAT	220.906	200.560
Skat af årets resultat.....	-48.597	-44.351
ÅRETS RESULTAT	172.309	156.209
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	172.309	156.209
DISPONERET I ALT	172.309	156.209

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
 AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	2.836.295	2.853.792
Materielle anlægsaktiver	2.836.295	2.853.792
ANLÆGSAKTIVER	2.836.295	2.853.792
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	168.965	170.753
Tilgodehavender	168.965	170.753
Likvide beholdninger	58.829	6.125
OMSÆTNINGSAKTIVER	227.794	176.878
AKTIVER	3.064.089	3.030.670

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
 PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	505.150	332.841
EGENKAPITAL	555.150	382.841
Hensættelse til udskudt skat	10.585	6.736
HENSATTE FORPLIGTELSE	10.585	6.736
Prioritetsgæld	1.126.190	1.187.480
Kreditinstitutter	678.401	781.896
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	346.584	333.253
1 Langfristede gældsforpligtelser	2.151.175	2.302.629
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	164.886	159.328
Depositum fra lejere	120.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
Selskabsskat	44.793	41.636
Kortfristede gældsforpligtelser	347.179	338.464
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.498.354	2.641.093
PASSIVER	3.064.089	3.030.670
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.247.883	1.187.580	61.390	869.363
Kreditinstitutter	880.822	781.897	103.496	221.210
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	333.254	346.584	0	305.000
	<u>2.461.959</u>	<u>2.316.061</u>	<u>164.886</u>	<u>1.395.573</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

3 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. 2.836.

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.”

Allan Grønkvist-Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-208090126953

IP: 93.167.xxx.xxx

2020-09-11 10:58:34Z

NEM ID 

Per Kennet Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-366556750072

IP: 93.167.xxx.xxx

2020-09-11 11:01:54Z

NEM ID 

Kennet Glahn Dændler Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-138067948411

IP: 93.167.xxx.xxx

2020-09-11 11:11:25Z

NEM ID 

Lars Bastholm

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Lars Bastholm ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-478295222910

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-09-11 11:21:17Z

NEM ID 

Kennet Glahn Dændler Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-138067948411

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-09-11 15:00:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V0AYV-137T3-XFFDZ-F0EIT-BISKZ-6KXX

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>