



*KN Byg Ejendomme ApS  
Magle Alle 11  
2770 Kastrup*

*CVR-nr: 37 84 77 63*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

*(4. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9. februar 2021

---

Allan Grønkvist  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 9. februar 2021

### **Direktion**

Allan Grønkvist

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 9. februar 2021

**Revisionsfirmaet Lars Bastholm**  
**Godkendt Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr.: 36696486

Lars Bastholm  
Registreret revisor  
mne34274

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	KN Byg Ejendomme ApS Magle Alle 11 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 37 84 77 63 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Allan Grønkvist Kennet Glahn Dændler Nielsen Per Kennet Nielsen
<b>Advokat</b>	Hupfeld & Hove Advokataktieselskab Viemosevej 62 2610 Rødovre
<b>Revisor</b>	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 2020 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 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.

**Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes 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 2020

	2020	2019
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>347.216</b>	<b>319.503</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-17.497	-17.497
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>329.719</b>	<b>302.006</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-78.474	-81.100
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>251.245</b>	<b>220.906</b>
Skat af årets resultat .....	-26.375	-48.597
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>224.870</b>	<b>172.309</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	224.870	172.309
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>224.870</b>	<b>172.309</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger.....	2.818.798	2.836.295
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.818.798</b>	<b>2.836.295</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.818.798</b>	<b>2.836.295</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	307.184	168.965
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>307.184</b>	<b>168.965</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>25.214</b>	<b>58.829</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>332.398</b>	<b>227.794</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>3.151.196</b>	<b>3.064.089</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	730.020	505.150
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>780.020</b>	<b>555.150</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	14.434	10.585
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>14.434</b>	<b>10.585</b>
Prioritetsgæld .....	1.063.694	1.126.190
Kreditinstitutter .....	570.750	678.401
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	360.447	346.584
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.994.891</b>	<b>2.151.175</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	170.147	164.886
Depositum fra lejere .....	120.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	17.500	17.500
Selskabsskat .....	54.204	44.793
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>361.851</b>	<b>347.179</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>2.356.742</b>	<b>2.498.354</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>3.151.196</b>	<b>3.064.089</b>
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
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.187.580	1.126.190	62.496	802.237
Kreditinstitutter .....	781.897	678.401	107.651	95.231
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	346.584	360.447	0	305.000
	<u>2.316.061</u>	<u>2.165.038</u>	<u>170.147</u>	<u>1.202.468</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. 2.819.

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 registeret, 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: 93.167.xxx.xxx

2021-02-26 10:28:31Z

NEM ID 

## Allan Grønkvist

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-208090126953

IP: 93.167.xxx.xxx

2021-02-26 10:35:03Z

NEM ID 

## Per Kennet Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-366556750072

IP: 93.167.xxx.xxx

2021-02-26 10:49:32Z

NEM ID 

## Lars Bastholm


Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Lars Bastholm ApS

Serienummer: CVR:36696486-RID:39277749

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-02-26 10:59:41Z

NEM ID 

## Allan Grønkvist

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-208090126953

IP: 93.167.xxx.xxx

2021-02-26 11:08:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3WYCY-GIKL5-ZF8U0-G37PS-WY0UV-6CCXM

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>