



ÅRSRAPPORT

24. JANUAR - 30. SEPTEMBER 2017

KÜHNAU EJENDOMME APS

Løvtoften 6

2630 Taastrup

CVR-nr. 38 36 07 28

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 8/2 2018

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Side

#### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger

1

Ledelsesberetning

2

#### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæring på udvidet gennemgang

4-5

#### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

6-9

Resultatopgørelse 24. januar - 30. september 2017

10

Balance pr. 30. september 2017

11-12

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2017

13

Noter

14-15

**Selskab**

Kühnau Ejendomme ApS  
Løvtoften 6  
2630 Taastrup

CVR-nr. 38 36 07 28

1. regnskabsår

Hjemsted: Taastrup

**Direktion**

Allan Kock Kühnau

Anne-Mette Kock Kühnau

**Revision**

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Per Jensen, statsautoriseret revisor  
mne27824

**Væsentligste aktiviteter**

Kühnau Ejendomme ApS' hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom.

**Den forventede udvikling**

Resultatet af selskabets aktivitet udviste et underskud på t.kr. 66.

Resultatet skal ses i sammenhæng med, at det er selskabets første regnskabsår, og der forventes således et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 24. januar - 30. september 2017 for Kühnau Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. januar - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 30. januar 2018

I direktionen

  
Allan Kock Kühnau

  
Anne-Mette Kock Kühnau

## Til kapitalejerne i Kühnau Ejendomme ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kühnau Ejendomme ApS for regnskabsåret 24. januar - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes som ledelsen anser 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 etiske 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. januar - 30. september 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 væsentlig inkonsistent med regnskabet 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.

Søborg, den 30. januar 2018

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

  
Per Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne27824

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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. 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.



**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", andre driftsindtægter samt "eksterne omkostninger".

**Lejeindtægt**

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Kim & Allan Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

**Skat af årets resultat og selskabsskat, fortsat**

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	80%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver, fortsat**

Som genindvingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2017</u>
INDTJENINGSBIDRAG	-35.842
3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-4.550</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-40.392
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-44.247</u>
RESULTAT FØR SKAT	-84.639
2 Skat af årets resultat	<u>18.601</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-66.038</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	<u>-66.038</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-66.038</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2017</u>
Grunde og bygninger	<u>1.945.450</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>1.945.450</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>1.945.450</u>
Tilgodehavende selskabsskat	<u>17.600</u>
TILGODEHAVENDER	<u>18.601</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>88.646</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>107.247</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>2.052.697</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2017</u>
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	-66.038
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>-16.038</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000
Anden gæld	<u>2.043.735</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.068.735</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.068.735</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>2.052.697</u></u>

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 24/1 2017	50.000	0	0	50.000
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisp.	<u>0</u>	<u>-66.038</u>	<u>0</u>	<u>-66.038</u>
Egenkapital pr. 30/9 2017	<u>50.000</u>	<u>-66.038</u>	<u>0</u>	<u>-16.038</u>

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>			<u>2017</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt			<u>44.247</u>
	I ALT			<u><u>44.247</u></u>
<u>2</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>
	Skyldig pr. 24/1 2017	0	0	0
	Skat af årets resultat	<u>-17.600</u>	<u>-1.001</u>	<u>-18.601</u>
	SKYLDIG PR. 30/9 2017	<u><u>-17.600</u></u>	<u><u>-1.001</u></u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>-18.601</u></u>



3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

---

	Grunde og bygninger	I ALT
Kostpris pr. 24/1 2017	0	0
Tilgang i året	1.950.000	1.950.000
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 30/9 2017	<u>1.950.000</u>	<u>1.950.000</u>
Af- og nedskrivninger pr. 24/1 2017	0	0
Årets afskrivninger	4.550	4.550
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2017	<u>4.550</u>	<u>4.550</u>
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2017	<u><u>1.945.450</u></u>	<u><u>1.945.450</u></u>