

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

KÜHN AU EJENDOMME APS

Løvtoften 6

2630 Taastrup

CVR-nr. 38 36 07 28

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 16 / 12 2019

Anne-Mette Kock Kühnau

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 1. oktober 2018 - 30. september 2019	10
Balance pr. 30. september 2019	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2019	13
Noter	14-16

Selskab

Kühnau Ejendomme ApS
Løvtoften 6
2630 Taastrup

CVR-nr. 38 36 07 28

3. regnskabsår

Hjemsted: Taastrup

Direktion

Allan Kock Kühnau

Anne-Mette Kock Kühnau

Revision

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

Per Kjeldsgaard Jensen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktivitet udviste et underskud på t.kr. -1 og balancen viser en egenkapital på t.kr. 570.

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 20. november 2019

I direktionen

Allan Kock Kühnau
Direktør

Anne-Mette Kock Kühnau
Direktør

Til kapitalejerne i Kühnau Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kühnau Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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 årsregnskabet, 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 for 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.

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 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.

Søborg, den 20. november 2019

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Per Kjeldsgaard 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

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelse i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme samt 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.

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 Kühnau Holding ApS som administrationselskab. 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

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

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	1.560.000

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 gældsmetode. 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
INDTJENINGSBIDRAG	40.063	40.361
3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-7.800</u>	<u>-7.800</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	32.263	32.561
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-30.785</u>	<u>-52.096</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.478	-19.535
2 Skat af årets resultat	<u>-325</u>	<u>4.317</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.153</u></u>	<u><u>-15.218</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>1.153</u>	<u>-15.218</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.153</u></u>	<u><u>-15.218</u></u>

<u>Note</u>		<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
3	Grunde og bygninger	<u>1.929.850</u>	<u>1.937.650</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>1.929.850</u>	<u>1.937.650</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>1.929.850</u>	<u>1.937.650</u>
2	Udskudte skatteaktiver	4.433	2.717
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>18.160</u>	<u>20.201</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>22.593</u>	<u>22.918</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>163.955</u>	<u>124.494</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>186.548</u>	<u>147.412</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.116.398</u></u>	<u><u>2.085.062</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	519.897	518.744
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	569.897	568.744
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.525.570	1.495.387
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	1.525.570	1.495.387
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Anden gæld	15.931	15.931
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	20.931	20.931
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.546.501	1.516.318
PASSIVER I ALT	2.116.398	2.085.062

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/10 2017	50.000	-66.038	0	-16.038
Koncerntilskud	0	600.000	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisp.	<u>0</u>	<u>-15.218</u>	<u>0</u>	<u>-15.218</u>
Egenkapital pr. 1/10 2018	50.000	518.744	0	568.744
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisp.	<u>0</u>	<u>1.153</u>	<u>0</u>	<u>1.153</u>
Egenkapital pr. 30/9 2019	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>519.897</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>569.897</u></u>

1	Øvrige finansielle omkostninger	2018/19	2017/18
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	30.183	51.652
	Finansielle omkostninger i øvrigt	602	444
	I ALT	30.785	52.096

2	Selskabsskat og udskudt skat			2017/18
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	
	Skyldig pr. 1/10 2018	-20.201	-2.717	0
	Betalt vedr. tidligere år	0	0	0
	Skat af årets resultat	2.041	-1.716	325
	SKYLDIG PR. 30/9 2019	-18.160	-4.433	-4.317
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		325	-4.317

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	30/9 2018
Kostpris pr. 1/10 2018	1.950.000	1.950.000	1.950.000
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/9 2019	<u>1.950.000</u>	<u>1.950.000</u>	<u>1.950.000</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2018	12.350	12.350	4.550
Årets afskrivninger	7.800	7.800	7.800
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2019	<u>20.150</u>	<u>20.150</u>	<u>12.350</u>
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2019	<u><u>1.929.850</u></u>	<u><u>1.929.850</u></u>	<u><u>1.937.650</u></u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.525.570</u>	<u>1.495.387</u>
I ALT	<u>1.525.570</u>	<u>1.495.387</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.525.570</u>	<u>1.495.387</u>
I ALT	<u>1.525.570</u>	<u>1.495.387</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kühnau Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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 Kock Kühnau

Direktionsmedlem

På vegne af: Kühnau Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-154858638947

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-12-17 11:24:25Z

NEM ID 

Allan Kock Kühnau

Direktør

På vegne af: Kühnau Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-154858638947

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-12-17 11:24:25Z

NEM ID 

Anne-Mette Kock Kühnau

Direktionsmedlem

På vegne af: Kühnau Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-900000626146

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-12-17 14:46:02Z

NEM ID 

Anne-Mette Kock Kühnau

Direktør

På vegne af: Kühnau Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-900000626146

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-12-17 14:46:02Z

NEM ID 

Per Kjeldsgaard Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Inforevision A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-234778668864

IP: 93.165.xxx.xxx

2019-12-17 16:18:19Z

NEM ID 

Anne-Mette Kock Kühnau

Dirigent

På vegne af: Kühnau Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-900000626146

IP: 128.0.xxx.xxx

2019-12-18 15:42:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SFNCM-VA7NL-07ZAD-18DEFD-XZ1YQ-KZ147

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>