

Kühn Ejendomme ApS

Elektronvej 3
2670 Greve
CVR-nr. 43 65 11 37

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. august 2024.

Jesper Damm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Kühn Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 30. august 2024

Direktion

Jesper Damm
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kühn Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kühn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Brøndby, den 30. august 2024

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor
mne16567

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kühn Ejendomme ApS
Elektronvej 3
2670 Greve

E-mail: jd@jjkyhn.dk

CVR-nr.: 43 65 11 37

Stiftet: 19. oktober 2022

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Jesper Damm, direktør

Revision

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2. th.
2605 Brøndby

Bankforbindelse

Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og administrere fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.122.338 kr. mod 1.513.494 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 828.726 kr. mod 517.444 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> <u>kr.</u>	<u>2022/23</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	2.122.338	1.513.494
Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-600.000	-600.000
Resultat før finansielle poster	1.522.338	913.494
Andre finansielle indtægter	42.200	31.529
Øvrige finansielle omkostninger	-499.263	-281.648
Resultat før skat	1.065.275	663.375
1 Skat af årets resultat	-236.549	-145.931
Årets resultat	828.726	517.444
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	828.726	517.444
Disponeret i alt	828.726	517.444

Balance 30. juni

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	28.800.000	29.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.800.000</u>	<u>29.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.800.000</u>	<u>29.400.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.332.862	926.662
	Periodeafgrænsningsposter	0	22.540
	Tilgodehavender i alt	<u>1.332.862</u>	<u>949.202</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.697.902</u>	<u>963.016</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.030.764</u>	<u>1.912.218</u>
	Aktiver i alt	<u>31.830.764</u>	<u>31.312.218</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	17.629.824	16.801.098
Egenkapital i alt	17.729.824	16.901.098
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.409.737	3.343.116
Hensatte forpligtelser i alt	3.409.737	3.343.116
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	8.739.326	9.292.546
Selskabsskat	169.928	79.310
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.909.254	9.371.856
Kortfristet del af langfristet gæld	712.789	711.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	79.310	0
Anden gæld	974.850	969.899
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.781.949	1.696.148
Gældsforpligtelser i alt	10.691.203	11.068.004
Passiver i alt	31.830.764	31.312.218

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført re- sultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2022	100.000	16.283.654	16.383.654
Årets overførte overskud eller underskud	0	517.444	517.444
Egenkapital 1. juli 2023	100.000	16.801.098	16.901.098
Årets overførte overskud eller underskud	0	828.726	828.726
	100.000	17.629.824	17.729.824

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	169.928	79.310
Årets regulering af udskudt skat	66.621	66.621
	236.549	145.931
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2023	30.000.000	30.000.000
Kostpris 30. juni 2024	30.000.000	30.000.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-600.000	0
Årets afskrivninger	-600.000	-600.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	-1.200.000	-600.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	28.800.000	29.400.000
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.452.115	10.003.795
Heraf forfalder inden for 1 år	-712.789	-711.249
	8.739.326	9.292.546
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.685.743	6.404.726
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.452 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 28.800 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kühn Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	96 %

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Damm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Damm

Direktør

ID: 079ac7f5-247a-401a-b9ea-a59f90ae1b43

Tidspunkt for underskrift: 30-08-2024 kl.: 14:46:47

Underskrevet med MitID



Jesper Damm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Damm

Dirigent

ID: 079ac7f5-247a-401a-b9ea-a59f90ae1b43

Tidspunkt for underskrift: 30-08-2024 kl.: 14:46:47

Underskrevet med MitID



Palle Valentin Kubach

Navnet returneret af dansk MitID var:

Palle Valentin Kubach

Revisor

ID: 44626649-c661-4b32-89a7-ee079fa888c2

Tidspunkt for underskrift: 31-08-2024 kl.: 11:41:10

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 52a17cQMhMQ252032209

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.