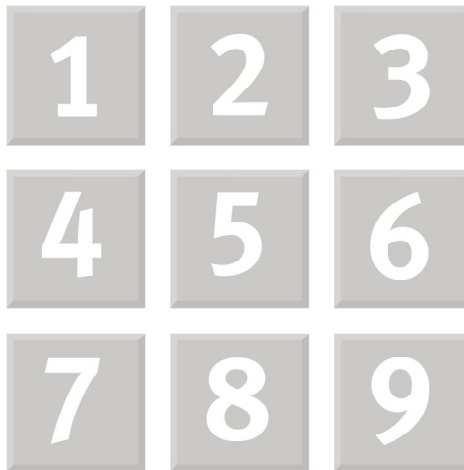


KUN/EN ApS
c/o FSB Development ApS
Østergade 53, 3.
1100 København K

CVR-nr. 26 82 82 79



**Årsrapport for perioden
1. oktober 2020 til 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. december 2021

Søren Printz Christensen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

KUN/EN ApS
c/o FSB Development ApS
Østergade 53, 3.
1100 København K

Telefon: 24 47 64 25

CVR-nr.: 26 82 82 79

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Stiftet: 27. september 2002

Hjemsted: København

Direktion

Søren Printz Christensen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for KUN/EN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. december 2021

Direktion

Søren Printz Christensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i KUN/EN ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KUN/EN ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 16. december 2021

DØSSING & PARTNERE

***Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48***

Torben Fritzbøger
Registreret revisor
MNE-nr. mne2720

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og administration af fast ejendom. Selskabet kan endvidere udøve anden virksomhed i form af handel- og investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.521.034, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 10.454.840.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KUN/EN ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassificering af kapitalandele i associerede virksomheder er ændret således, at posten fremgår under Kapitalandele i kapitalinteresser. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed for at give et mere retvisende billede. Ændringen har ikke haft påvirkning på årets resultat eller egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved ejendomsudlejning indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	83 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		223.201	183.236
Personaleomkostninger	1	-200.000	-134.000
Resultat før af- og nedskrivninger		23.201	49.236
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-58.698	-31.752
Resultat før finansielle poster		-35.497	17.484
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		364.357	360.333
Finansielle indtægter	3	1.576.667	229.601
Finansielle omkostninger	4	-44.115	-19.276
Resultat før skat		1.861.412	588.142
Skat af årets resultat	5	-340.378	-50.049
Årets resultat		1.521.034	538.093
Foreslået udbytte		300.000	100.000
Ekstraordinært udbytte		0	100.000
Overført resultat		1.221.034	338.093
		1.521.034	538.093

Balance 30. september

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.264.139	4.649.187
Materielle anlægsaktiver	6	8.264.139	4.649.187
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	50.000	50.000
Kapitalandele i kapitalinteresser	8	118.889	118.889
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	18.220	18.220
Finansielle anlægsaktiver		187.109	187.109
Anlægsaktiver i alt		8.451.248	4.836.296
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		434.315	235.943
Udskudt skatteaktiv		77.895	65.773
Selskabsskat		0	68.821
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		38.195	60.522
Tilgodehavender		550.405	431.059
Værdipapirer		5.621.055	5.650.308
Værdipapirer		5.621.055	5.650.308
Likvide beholdninger		149.865	103.753
Omsætningsaktiver i alt		6.321.325	6.185.120
Aktiver i alt		14.772.573	11.021.416

Balance 30. september

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		10.104.840	8.883.806
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	100.000
Egenkapital		10.454.840	9.033.806
Gæld til realkreditinstitutter		3.621.734	1.635.061
Selskabsskat		312.775	90.998
Langfristede gældsforpligtelser	11	3.934.509	1.726.059
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	168.500	91.181
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.219
Selskabsskat		166	0
Anden gæld		194.558	142.951
Kortfristede gældsforpligtelser		383.224	261.551
Gældsforpligtelser i alt		4.317.733	1.987.610
Passiver i alt		14.772.573	11.021.416

Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Pensioner	200.000	134.000
	200.000	134.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	58.698	31.752
	58.698	31.752
der fordeler sig således:		
Bygninger	58.698	31.752
	58.698	31.752
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.372	9.256
Andre finansielle indtægter	1.569.295	220.345
	1.576.667	229.601
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	44.115	19.276
	44.115	19.276

Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	330.005	116.842
Årets udskudte skat	-12.122	-6.203
Regulering af skat vedrørende tidligere år	168	-68
Sambeskatningsbidrag	22.327	-60.522
	340.378	50.049

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2020	4.893.770
Tilgang i årets løb	3.673.650
Kostpris 30. september 2021	8.567.420
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	244.583
Årets afskrivninger	58.698
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	303.281
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	8.264.139

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. oktober 2020	50.000	50.000
Kostpris 30. september 2021	50.000	50.000
Værdireguleringer 1. oktober 2020	0	0
Værdireguleringer 30. september 2021	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	50.000	50.000

Noter

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Printz Consulting ApS	København	100%	14.716	-82.850

8 Kapitalandele i kapitalinteresser

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Kostpris 1. oktober 2020	118.889	118.889
Kostpris 30. september 2021	118.889	118.889
Værdireguleringer 1. oktober 2020	0	0
Værdireguleringer 30. september 2021	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	118.889	118.889

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
FSB Development ApS	København	37,78%	50.000	1.322.827

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Kostpris 1. oktober 2020	18.220
Kostpris 30. september 2021	18.220
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	18.220

10 Oplysning om dagsværdi

Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo udgør kr. 5.621.055.

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen som urealiseret kursgevinst udgør kr. 1.199.941.

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.726.242	3.790.234	168.500	2.975.786
Selskabsskat	90.998	312.775	0	0
	1.817.240	4.103.009	168.500	2.975.786

12 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 700.000 i Sundby Parkvej 2, ST.TH, 2300 København S til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 375.918. Den regnskabsmæssigeværdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 2.488.500.

Udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 2.200.000 i Robert Jacobsen Vej 5B, 6. th, 2300 København S til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 2.155.932. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 3.646.704.

Udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 822.000 i Glentevej 10, 1.10, 2400 København NV til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 636.272. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 1.073.100.

Udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 807.000 i Glentevej 10, 1.11, 2400 København NV til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 622.112. Den regnskabsmæssigeværdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 1.055.835.

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.”

Søren Printz Christensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-581809414106

IP: 89.221.xxx.xxx

2021-12-16 14:05:42 UTC

NEM ID 

Torben Fritzbøger

Registreret revisor

Serienummer: PID:9802-2002-2-004063767082

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-12-16 14:30:59 UTC

NEM ID 

Søren Printz Christensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-581809414106

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-12-17 08:02:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EFGUN-N7FM3-UKDTP-Q2NHH-BOMOW-5KEJP

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 tidsstempet 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>