

KUN/EN ApS

Østergade 53, 3., 1100 København K
CVR-nr. 26 82 82 79

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.10.24

Søren Printz Christensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 21

Selskabet

KUN/EN ApS
c/o FSB Development
Østergade 53, 3.
1100 København K
Hjemsted: København
CVR-nr.: 26 82 82 79
Stiftet: 01.12.2022
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Direktør Søren Printz Christensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for KUN/EN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 28. oktober 2024

Direktionen

Søren Printz Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i KUN/EN ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KUN/EN ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 28. oktober 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Mogens Rasmussen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33240

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udledning og administration af fast ejendom. Selskabet kan endvidere udøve anden virksomhed i form af handel- og investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK 551.715 mod DKK 788.810 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.034.968.

Resultatopgørelse

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
	240.830	357.833
Bruttofortjeneste		
1 Personaleomkostninger	-100.000	-200.000
	140.830	157.833
Resultat før af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-58.697	-58.697
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-493.721	0
	-411.588	99.136
Resultat af primær drift		
Indtægter af kapitalinteresser	385.184	425.143
2 Andre finansielle indtægter	999.060	438.360
Nedskrivning af finansielle aktiver	-50.000	0
3 Andre finansielle omkostninger	-160.101	-131.764
	762.555	830.875
Resultat før skat		
4 Skat af årets resultat	-210.840	-42.065
	551.715	788.810
Årets resultat		

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	200.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.700.000	200.000
Overført resultat	-1.348.285	588.810
	551.715	788.810
I alt		

AKTIVER		30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	8.088.049	8.146.746
5	Materielle anlægsaktiver i alt	8.088.049	8.146.746
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	50.000
6	Kapitalinteresser	118.889	118.889
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	125.043	118.220
	Finansielle anlægsaktiver i alt	243.932	287.109
	Anlægsaktiver i alt	8.331.981	8.433.855
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	443.439	664.540
	Tilgodehavende selskabsskat	34.068	138.250
	Andre tilgodehavender	1.763.404	161.816
	Tilgodehavender i alt	2.240.911	964.606
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.025.600	5.161.902
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	4.025.600	5.161.902
	Likvide beholdninger	11.095	89.164
	Omsætningsaktiver i alt	6.277.606	6.215.672
	Aktiver i alt	14.609.587	14.649.527

PASSIVER		30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	9.284.968	10.633.253
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.700.000	200.000
	Egenkapital i alt	11.034.968	10.883.253
7	Gæld til realkreditinstitutter	3.016.535	3.363.155
7	Selskabsskat	0	42.225
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.016.535	3.405.380
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	85.175	119.177
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	27.163	5.487
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Selskabsskat	222.143	0
	Anden gæld	203.603	216.230
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	558.084	360.894
	Gældsforpligtelser i alt	3.574.619	3.766.274
	Passiver i alt	14.609.587	14.649.527

- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Eventualforpligtelser
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24			
Saldo pr. 01.10.23	50.000	10.633.253	200.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-200.000	0
Betalt udbytte	0	0	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.148.285	1.700.000
Saldo pr. 30.09.24	50.000	9.284.968	1.700.000

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	100.000	0
Pensioner	0	200.000
I alt	100.000	200.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23.870	18.803
Renteindtægter i øvrigt	4.432	2.493
Valutakursreguleringer	3.253	0
Øvrige finansielle indtægter	967.505	417.064
Øvrige finansielle indtægter	975.190	419.557
I alt	999.060	438.360

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	156.217	92.742
Valutakursreguleringer	3.825	451
Øvrige finansielle omkostninger	59	38.571
I alt	160.101	131.764

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	210.840	42.156
Regulering af skat fra tidligere år	0	-91
I alt	210.840	42.065

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.10.23	8.567.415
Kostpris pr. 30.09.24	8.567.415
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.23	-420.669
Afskrivninger i året	-58.697
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.24	-479.366
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	8.088.049

6. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.10.23	50.000	118.889	118.220
Tilgang i året	0	0	6.823
Kostpris pr. 30.09.24	50.000	118.889	125.043
Nedskrivninger i året	-50.000	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.24	-50.000	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	0	118.889	125.043
Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
Printz Consulting ApS, København	100,00%	-543.721	-253.421
Kapitalinteresser:			
FSB Development ApS, København	37,78%	50.000	1.019.600

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.24	Gæld i alt 30.09.23
Gæld til realkreditinstitutter	85.175	2.629.524	3.101.710	3.482.332
Selskabsskat	0	0	0	42.225
I alt	85.175	2.629.524	3.101.710	3.524.557

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 30.09.24	4.025.600
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	694.117

9. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor den tilknyttede virksomhed Printz Consulting ApS. Selskabet træder således tilbage for kr. 937.160 til fordel for alle andre gældsforpligtelser i Printz Consulting ApS.

10. 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. 0. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 2.448.069.

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. 1.980.931. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 3.565.866.

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. 562.367. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 1.044.251.

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. 558.412. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 1.029.863.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	25	83%

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder samt kapitalinteresser omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder samt kapitalinteresser, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.