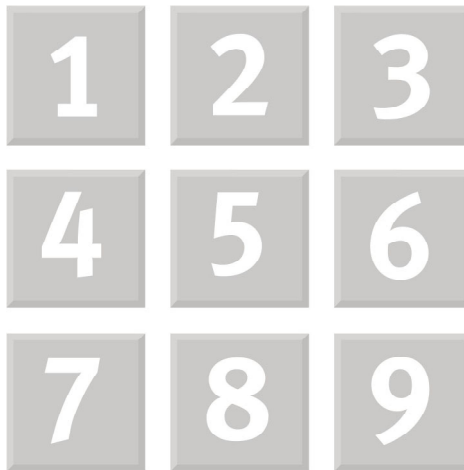


KUN/EN ApS
c/o FSB Development ApS
Østergade 53, 3.
1100 København K

CVR-nr. 26 82 82 79



**Årsrapport for perioden
1. oktober 2021 til 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. december 2022

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

CVR-nr.: 26 82 82 79

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 K, den 23. december 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 23. december 2022

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 2021/22 udviser et underskud på kr. 60.398, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 10.094.442.

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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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. 31.000 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		254.309	223.201
Personaleomkostninger	1	-200.000	-200.000
Resultat før af- og nedskrivninger		54.309	23.201
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-58.697	-58.698
Resultat før finansielle poster		-4.388	-35.497
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		499.738	364.357
Finansielle indtægter	3	170.480	1.576.667
Finansielle omkostninger	4	-703.773	-44.115
Resultat før skat		-37.943	1.861.412
Skat af årets resultat	5	-22.455	-340.378
Årets resultat		-60.398	1.521.034
 Foreslået udbytte		 0	 300.000
Overført resultat		-60.398	1.221.034
		-60.398	1.521.034

Balance 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.205.443	8.264.139
Materielle anlægsaktiver	6	8.205.443	8.264.139
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	50.000	50.000
Kapitalandele i kapitalinteresser	8	118.889	118.889
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	118.220	18.220
Finansielle anlægsaktiver		287.109	187.109
Anlægsaktiver i alt		8.492.552	8.451.248
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		401.064	434.315
Udskudt skatteaktiv		0	77.895
Selskabsskat		40.341	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		46.750	38.195
Tilgodehavender		488.155	550.405
Værdipapirer	10	4.954.459	5.621.055
Værdipapirer		4.954.459	5.621.055
Likvide beholdninger		43.612	149.865
Omsætningsaktiver i alt		5.486.226	6.321.325
Aktiver i alt		13.978.778	14.772.573

Balance 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		10.044.442	10.104.840
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	300.000
Egenkapital		10.094.442	10.454.840
Gæld til realkreditinstitutter		3.478.145	3.621.734
Selskabsskat		0	312.775
Langfristede gældsforpligtelser	11	3.478.145	3.934.509
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	143.929	168.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Selskabsskat		2.077	166
Skyldigt sambeskatningsbidrag		22.327	0
Anden gæld		217.858	194.558
Kortfristede gældsforpligtelser		406.191	383.224
Gældsforpligtelser i alt		3.884.336	4.317.733
Passiver i alt		13.978.778	14.772.573
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Oplysning om dagsværdi	10		

Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
1 Personaleomkostninger		
Pensioner	200.000	200.000
	200.000	200.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	58.697	58.698
	58.697	58.698
der fordeler sig således:		
Bygninger	58.697	58.698
	58.697	58.698
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.227	7.372
Andre finansielle indtægter	164.253	1.569.295
	170.480	1.576.667
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	703.773	44.115
	703.773	44.115

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-114	330.005
Årets udskudte skat	77.895	-12.122
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-8.576	168
Sambeskatningsbidrag	-46.750	22.327
	22.455	340.378

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2021	8.567.415
Kostpris 30. september 2022	8.567.415
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	303.275
Årets afskrivninger	58.697
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	361.972
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	8.205.443

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. oktober 2021	50.000	50.000
Kostpris 30. september 2022	50.000	50.000
Værdireguleringer 1. oktober 2021	0	0
Værdireguleringer 30. september 2022	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	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%	172.375	157.658

8 Kapitalandele i kapitalinteresser

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Kostpris 1. oktober 2021	118.889	118.889
Kostpris 30. september 2022	118.889	118.889
Værdireguleringer 1. oktober 2021	0	0
Værdireguleringer 30. september 2022	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	118.889	118.889

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
FSB Development ApS	København	37,78%	50.000	1.125.373

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Kostpris 1. oktober 2021	18.220
Tilgang i årets løb	100.000
Kostpris 30. september 2022	118.220
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	118.220

10 Oplysning om dagsværdi

Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo udgør kr. 4.954.459.

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen som urealiseret kurstab udgør kr. 450.596.

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.790.234	3.622.074	143.929	2.912.467
Selskabsskat	312.775	0	0	0
	4.103.009	3.622.074	143.929	2.912.467

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. 338.755. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 2.475.027.

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. 2.079.930. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 3.619.758.

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. 607.834. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 1.063.484.

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. 595.555. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 1.047.178.

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: 44fe61ae-2d0b-4fab-9379-ea73e8d3dfca

IP: 83.209.xxx.xxx

2022-12-27 21:19:20 UTC



Torben Fritzboeger

Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:72672832

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-12-27 21:52:24 UTC



Søren Printz Christensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 44fe61ae-2d0b-4fab-9379-ea73e8d3dfca

IP: 83.209.xxx.xxx

2022-12-29 12:55:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1FW6W-QV25I-UNEC3-DD5EB-ZQH8N-GCPGJ

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>