

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7  
4130 Viby Sjælland  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# KFI A/S

Himmelev Sognevej 126, 1 mf, 4000 Roskilde

CVR-nr. 13 39 75 38

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

14/3 - 2024  


Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd  
Medlem af RevisorGruppen Danmark

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KFI A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 8. marts 2024

### Direktion

Kjeld Frederiksen



Bestyrelse

Henrik Blom Frederiksen



Kjeld Frederiksen



Kirsten Laursen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i KFI A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KFI A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby Sj., den 8. marts 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### Martin Seidelin Haaning

statsautoriseret revisor  
mne32793

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KFI A/S Himmelev Sognevej 126, 1 mf 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 13 39 75 38
	Stiftet: 1. august 1989
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 34. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Blom Frederiksen Kjeld Frederiksen Kirsten Laursen
<b>Direktion</b>	Kjeld Frederiksen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af formuepleje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KFI A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-39.879</b>	<b>-45.250</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.324	-22.324
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-62.203</b>	<b>-67.574</b>
Andre finansielle indtægter	639.512	451.311
Øvrige finansielle omkostninger	-23.032	-1.620.800
<b>Resultat før skat</b>	<b>554.277</b>	<b>-1.237.063</b>
* Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>554.277</b>	<b>-1.237.063</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overføres til overført resultat	354.277	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.437.063
<b>Disponeret i alt</b>	<b>554.277</b>	<b>-1.237.063</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.019.816	1.042.140
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.019.816</u>	<u>1.042.140</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.019.816</u></b>	<b><u>1.042.140</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	76.228	89.317
Tilgodehavender i alt	<u>76.228</u>	<u>89.317</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6.104.881	5.804.473
Værdipapirer i alt	<u>6.104.881</u>	<u>5.804.473</u>
Likvide beholdninger	108.368	19.285
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.289.477</u></b>	<b><u>5.913.075</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.309.293</u></b>	<b><u>6.955.215</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	5.586.979	5.232.702
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.286.979</u></b>	<b><u>5.932.702</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	<u>970.063</u>	<u>970.063</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>970.063</u>	<u>970.063</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.500	10.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.251	31.250
Anden gæld	<u>10.500</u>	<u>10.700</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>52.251</u>	<u>52.450</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.022.314</u></b>	<b><u>1.022.513</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.309.293</u></b>	<b><u>6.955.215</u></b>

1 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier kr.</u>	<u>Børsnoterede obligationer kr.</u>
Dagsværdi 31. december 2023	3.680.409	2.424.472
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>59.260</u>	<u>187.632</u>
	<u>31/12 2023 kr.</u>	<u>31/12 2022 kr.</u>

### 2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	970.063	970.063
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b><u>970.063</u></b>	<b><u>970.063</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>970.063</u>	<u>970.063</u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 970 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.020 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 42 t.kr. til sikkerhed for ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

# 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.”

## Martin Seidelin Haaning

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7db49c36-a124-4a16-9a1f-779136720868

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-03-18 14:31:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: B7ABP-MXVFE-J0Y1Z-5JWGZ-D1NGE-G0TES

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 tidsstempelt 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/validator>**