

K.N. Ejendomme Fyn ApS

Bækkehavevej 26, 5700 Svendborg

CVR-nr. 27 19 14 60

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2016.

Kasper Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K.N. Ejendomme Fyn 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 14. juni 2016

Direktion

Kasper Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i K.N. Ejendomme Fyn ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.N. Ejendomme Fyn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Holstebro, den 14. juni 2016

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.N. Ejendomme Fyn ApS Bækkehavevej 26 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 27 19 14 60
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Direktion	Kasper Nielsen
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Kape Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -108 t.kr. mod 5 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.N. Ejendomme Fyn 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og befordringsgodtgørelse.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K.N. Ejendomme Fyn ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	386.731	390.531
Værdiregulering af investeringsejendomme	-8.727	-95.593
1 Personaleomkostninger	-1.567	-64.417
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.600	-9.989
Resultat før finansielle poster	371.837	220.532
Finansielle indtægter	566	3.058
2 Finansielle omkostninger	-513.980	-212.401
Resultat før skat	-141.577	11.189
Skat af årets resultat	33.913	-5.692
Årets resultat	-107.664	5.497
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	5.497
Disponeret fra overført resultat	-107.664	0
Disponeret i alt	-107.664	5.497

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.000	0
4	Investeringsjendomme	<u>10.313.439</u>	<u>8.035.994</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.342.439</u>	<u>8.035.994</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.342.439</u>	<u>8.035.994</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>8.450</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>8.450</u>
	Likvide beholdninger	<u>60.757</u>	<u>247.188</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>60.757</u>	<u>255.638</u>
	Aktiver i alt	<u>10.403.196</u>	<u>8.291.632</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	1.010.263	1.117.927
	Egenkapital i alt	<u>1.135.263</u>	<u>1.242.927</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	229.082	234.169
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>229.082</u>	<u>234.169</u>
 Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitut	6.385.288	4.935.012
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.385.288</u>	<u>4.935.012</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	246.278	197.258
	Gæld til tilknyttede virksomheder	26.654	54.061
	Selskabsskat	21.174	25.529
	Anden gæld	2.359.457	1.602.676
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.653.563</u>	<u>1.879.524</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.038.851</u>	<u>6.814.536</u>
	Passiver i alt	<u>10.403.196</u>	<u>8.291.632</u>

8 Eventualposter

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets resultat	-107.664	5.497
9 Reguleringer	480.501	215.035
10 Ændring i driftskapital	737.822	61.943
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.110.659	282.475
Renteindbetalinger og lignende	566	3.058
Renteudbetalinger og lignende	-513.980	-212.401
Pengestrøm fra ordinær drift	597.245	73.132
Betalt selskabsskat	24.471	-36.975
Pengestrømme fra driftsaktivitet	621.716	36.157
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.307.445	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2.307.445	0
Optagelse af langfristet gæld	1.699.000	0
Afdrag på langfristet gæld	-199.702	-96.210
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1.499.298	-96.210
Ændring i likvider	-186.431	-60.053
Likvider 1. januar	247.188	307.241
Likvider 31. december	60.757	247.188
 Likvider		
Likvide beholdninger	60.757	247.188
Likvider 31. december	60.757	247.188

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	8.000
Personaleomkostninger i øvrigt	1.567	56.417
	<u>1.567</u>	<u>64.417</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	2.064	898
Andre renteomkostninger	511.916	211.503
	<u>513.980</u>	<u>212.401</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	30.000	0
Kostpris 31. december	<u>30.000</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-1.000	0
Afskrivninger 31. december	<u>-1.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>29.000</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	6.996.583	6.996.583
Tilgang i årets løb	<u>2.277.445</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>9.274.028</u>	<u>6.996.583</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>1.039.411</u>	<u>1.039.411</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>1.039.411</u>	<u>1.039.411</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.313.439</u>	<u>8.035.994</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 7 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6 %	11.517.437	10.313.439	1.203.998
8 %	9.613.437	10.313.439	-700.002

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	1.117.927	1.112.430		
Årets overførte overskud eller underskud	-107.664	5.497		
	1.010.263	1.117.927		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitut	246.278	5.286.091	6.631.566	5.132.271
	246.278	5.286.091	6.631.566	5.132.271
8. Eventualposter				
Sambeskatning				
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KAPE Holding ApS, CVR-nr. 10137268 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.				
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.				
De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.				
	2015	2014		
9. Reguleringer				
Op- og afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.000	0		
Finansielle indtægter	-566	-3.058		
Finansielle omkostninger	513.980	212.401		
Skat af årets resultat	-33.913	5.692		
	480.501	215.035		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
10. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	8.450	-5.600
Ændring i anden gæld	<u>729.372</u>	<u>67.543</u>
	<u>737.822</u>	<u>61.943</u>