

K.N. Ejendomme Fyn ApS

Bækkehavevej 26, 5700 Svendborg

CVR-nr. 27 19 14 60

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2017.

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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 4. juni 2017

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 2016 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 4. juni 2017

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 14. regnskabsår
Direktion	Kasper Nielsen
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	KAPE Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2016 udgjort et overskud på 144 t.kr. mod et underskud sidste år på 108 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.279 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 12,0 % af de samlede aktiver på 10.684 t.kr., hvilket er en stigning på 1,1 procentpoint i forhold til sidste år.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1 Gæld vedrørende investeringsejendomme

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er 9 t.kr. indregnet i resultatopgørelsen for 2016 som værdiregulering. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 i egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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 kildeskatter 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	536.694	386.731
Værdiregulering af investeringsejendomme	153.532	-8.727
1 Personaleomkostninger	-129.000	-1.567
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.523	-4.600
Resultat før finansielle poster	529.703	371.837
Andre finansielle indtægter	8.829	566
2 Øvrige finansielle omkostninger	-353.710	-513.980
Resultat før skat	184.822	-141.577
Skat af årets resultat	-40.685	33.913
Årets resultat	144.137	-107.664
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	144.137	0
Disponeret fra overført resultat	0	-107.664
Disponeret i alt	144.137	-107.664

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.000	29.000
4	Investeringsejendomme	<u>10.645.000</u>	<u>10.313.439</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.668.000</u>	<u>10.342.439</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.668.000</u>	<u>10.342.439</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>15.707</u>	<u>60.757</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.707</u>	<u>60.757</u>
	Aktiver i alt	<u>10.683.707</u>	<u>10.403.196</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	1.154.400	1.010.263
Egenkapital i alt	<u>1.279.400</u>	<u>1.135.263</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	258.917	229.082
Hensatte forpligtelser i alt	<u>258.917</u>	<u>229.082</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.157.223	6.385.288
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.157.223</u>	<u>6.385.288</u>
7 Gældsforpligtelser	225.237	246.278
Gæld til tilknyttede virksomheder	860.766	26.654
Selskabsskat	10.850	21.174
Anden gæld	1.891.314	2.359.457
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.988.167</u>	<u>2.653.563</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.145.390</u>	<u>9.038.851</u>
 Passiver i alt	 <u>10.683.707</u>	 <u>10.403.196</u>
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets resultat	144.137	-107.664
10 Reguleringer	238.034	480.501
11 Ændring i driftskapital	365.969	737.822
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	748.140	1.110.659
Renteindbetalinger og lignende	8.829	566
Renteudbetalinger og lignende	-353.710	-513.980
Pengestrøm fra ordinær drift	403.259	597.245
Betalt selskabsskat	-21.174	24.471
Pengestrømme fra driftsaktivitet	382.085	621.716
Køb af materielle anlægsaktiver	-178.029	-2.307.445
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-178.029	-2.307.445
Optagelse af langfristet gæld	3.539.000	1.699.000
Afdrag på langfristet gæld	-3.788.106	-199.702
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-249.106	1.499.298
Ændring i likvider	-45.050	-186.431
Likvider 1. januar	60.757	247.188
Likvider 31. december	15.707	60.757
 Likvider		
Likvide beholdninger	15.707	60.757
Likvider 31. december	15.707	60.757

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	126.732	0
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>2.268</u>	<u>1.567</u>
	<u>129.000</u>	<u>1.567</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.938	2.064
Andre finansielle omkostninger	<u>345.772</u>	<u>511.916</u>
	<u>353.710</u>	<u>513.980</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	30.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>30.000</u>
Kostpris 31. december	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Afskrivninger 1. januar	-1.000	0
Årets afskrivninger	<u>-6.000</u>	<u>-1.000</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-7.000</u>	<u>-1.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.000</u>	<u>29.000</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	9.274.028	6.996.583
Tilgang i årets løb	178.029	2.277.445
Kostpris 31. december	9.452.057	9.274.028
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.039.411	1.039.411
Årets regulering til dagsværdi	153.532	0
Regulering til dagsværdi 31. december	1.192.943	1.039.411
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.645.000	10.313.439

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 markedsniveaue.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne 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 ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
5,5	12.320.000	10.645.000	1.675.000
7,5	9.410.000	10.645.000	-1.235.000

Noter

	31/12 2016	31/12 2015		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	1.010.263	1.117.927		
Årets overførte overskud eller underskud	144.137	-107.664		
	1.154.400	1.010.263		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Gæld til realkreditinstitutter	225.237	4.671.400	6.382.459	6.631.566
	225.237	4.671.400	6.382.459	6.631.566

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.382 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.313 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KAPE Holding ApS, CVR-nr. 10 13 72 68 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 virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
10. Reguleringer		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-147.532	1.000
Andre finansielle indtægter	-8.829	-566
Øvrige finansielle omkostninger	353.710	513.980
Skat af årets resultat	40.685	-33.913
	<u>238.034</u>	<u>480.501</u>
11. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	0	8.450
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	365.969	729.372
	<u>365.969</u>	<u>737.822</u>