

K.N. Ejendomme Fyn ApS

Bækkehavevej 26, 5700 Svendborg

CVR-nr. 27 19 14 60

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018.

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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. maj 2018

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 2017 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 30. maj 2018

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.N. Ejendomme Fyn ApS Bækkehavevej 26 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 27 19 14 60
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. 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 2017 udgjort et underskud på 86 t.kr. mod et overskud sidste år på 144 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.193 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 11,2 % af de samlede aktiver på 10.674 t.kr., hvilket er et fald på 0,8 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.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Af- og nedskrivninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) 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”.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatte tilgodehavender 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. Skatte tilgodehavender 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.

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.

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

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.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	541.643	536.694
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	153.532
1 Personaleomkostninger	-329.794	-129.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.754	-31.523
Resultat før finansielle poster	181.095	529.703
Andre finansielle indtægter	0	8.829
2 Øvrige finansielle omkostninger	-291.583	-353.710
Resultat før skat	-110.488	184.822
Skat af årets resultat	24.307	-40.685
Årets resultat	-86.181	144.137
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	144.137
Disponeret fra overført resultat	-86.181	0
Disponeret i alt	-86.181	144.137

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.000	23.000
4	Investeringsejendomme	<u>10.645.000</u>	<u>10.645.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.662.000</u>	<u>10.668.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.662.000</u>	<u>10.668.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	9.804	0
	Andre tilgodehavender	<u>379</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.183</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.630</u>	<u>15.707</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.813</u>	<u>15.707</u>
	Aktiver i alt	<u>10.673.813</u>	<u>10.683.707</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	1.068.219	1.154.400
	Egenkapital i alt	<u>1.193.219</u>	<u>1.279.400</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	244.414	258.917
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>244.414</u>	<u>258.917</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.654.973	6.157.223
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.654.973</u>	<u>6.157.223</u>
7	Gældsforpligtelser	394.228	225.237
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.229.455	860.766
	Selskabsskat	0	10.850
	Anden gæld	1.957.524	1.891.314
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.581.207</u>	<u>2.988.167</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.236.180</u>	<u>9.145.390</u>
	Passiver i alt	<u>10.673.813</u>	<u>10.683.707</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets resultat	-86.181	144.137
10 Reguleringer	273.276	238.034
11 Ændring i driftskapital	434.519	365.969
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	621.614	748.140
Renteindbetalinger og lignende	0	8.829
Renteudbetalinger og lignende	-291.583	-353.710
Pengestrøm fra ordinær drift	330.031	403.259
Betalt selskabsskat	-10.850	-21.174
Pengestrømme fra driftsaktivitet	319.181	382.085
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-178.029
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-178.029
Optagelse af langfristet gæld	3.773.762	3.539.000
Afdrag på langfristet gæld	-4.107.020	-3.788.106
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-333.258	-249.106
Ændring i likvider	-14.077	-45.050
Likvider 1. januar	15.707	60.757
Likvider 31. december	1.630	15.707
 Likvider		
Likvide beholdninger	1.630	15.707
Likvider 31. december	1.630	15.707

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	300.274	126.732
Andre omkostninger til social sikring	4.782	0
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>24.738</u>	<u>2.268</u>
	<u>329.794</u>	<u>129.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	40.339	7.938
Andre finansielle omkostninger	<u>251.244</u>	<u>345.772</u>
	<u>291.583</u>	<u>353.710</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Kostpris 31. december	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Afskrivninger 1. januar	-7.000	-1.000
Årets afskrivninger	<u>-6.000</u>	<u>-6.000</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-13.000</u>	<u>-7.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>17.000</u>	<u>23.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	9.452.057	9.274.028
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>178.029</u>
Kostpris 31. december	<u>9.452.057</u>	<u>9.452.057</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.192.943	1.039.411
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>153.532</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>1.192.943</u>	<u>1.192.943</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.645.000</u>	<u>10.645.000</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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.154.400	1.010.263
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-86.181</u>	<u>144.137</u>
	<u>1.068.219</u>	<u>1.154.400</u>

Noter

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	394.228	4.137.773	6.049.201	6.382.459
	394.228	4.137.773	6.049.201	6.382.459

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.168 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.645 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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
10. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.000	-147.532
Andre finansielle indtægter	0	-8.829
Øvrige finansielle omkostninger	291.583	353.710
Skat af årets resultat	-24.307	40.685
	273.276	238.034

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
11. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-379	0
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>434.898</u>	<u>365.969</u>
	<u>434.519</u>	<u>365.969</u>