

K.N. Ejendomme Fyn ApS
Bækkehavevej 26, 5700 Svendborg

CVR-nr. 27 19 14 60

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

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 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Pengestrømsopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 28. maj 2019

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 2018 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 28. maj 2019

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.N. Ejendomme Fyn ApS Bækkehavevej 26 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 27 19 14 60
	Stiftet: 6. maj 2003
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 16. 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 samt i et mindre omfang udførsel af håndværkerarbejde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2018 udgjort et underskud på 31 t.kr. mod et underskud sidste år på 86 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.162 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 10,8 % af de samlede aktiver på 10.731 t.kr., hvilket er et fald på 0,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	571.194	541.643
1 Personaleomkostninger	-311.400	-329.794
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.037	-30.754
Andre driftsomkostninger	-6.013	0
Resultat før finansielle poster	223.744	181.095
2 Øvrige finansielle omkostninger	-263.601	-291.583
Resultat før skat	-39.857	-110.488
Skat af årets resultat	8.736	24.307
Årets resultat	-31.121	-86.181
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-31.121	-86.181
Disponeret i alt	-31.121	-86.181

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.000	17.000
4	Investeringsejendomme	<u>10.645.000</u>	<u>10.645.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.656.000</u>	<u>10.662.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.656.000</u>	<u>10.662.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.263	0
	Tilgodehavende selskabsskat	9.899	9.804
	Andre tilgodehavender	<u>401</u>	<u>379</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>55.563</u>	<u>10.183</u>
	Likvide beholdninger	<u>19.010</u>	<u>1.630</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>74.573</u>	<u>11.813</u>
	Aktiver i alt	<u>10.730.573</u>	<u>10.673.813</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	1.037.098	1.068.219
	Egenkapital i alt	<u>1.162.098</u>	<u>1.193.219</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	245.577	244.414
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>245.577</u>	<u>244.414</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.320.011	5.654.973
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.320.011</u>	<u>5.654.973</u>
	Gældsforpligtelser	342.457	394.228
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.639.356	1.229.455
	Anden gæld	2.021.074	1.957.524
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.002.887</u>	<u>3.581.207</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.322.898</u>	<u>9.236.180</u>
	Passiver i alt	<u>10.730.573</u>	<u>10.673.813</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets resultat	-31.121	-86.181
10 Reguleringer	260.865	273.276
11 Ændring i driftskapital	428.166	434.519
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	657.910	621.614
Renteudbetalinger og lignende	-263.601	-291.583
Pengestrøm fra ordinær drift	394.309	330.031
Betalt selskabsskat	9.804	-10.850
Pengestrømme fra driftsaktivitet	404.113	319.181
Afdrag på langfristet gæld	-386.733	-333.258
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-386.733	-333.258
Ændring i likvider	17.380	-14.077
Likvider 1. januar	1.630	15.707
Likvider 31. december	19.010	1.630
 Likvider		
Likvide beholdninger	19.010	1.630
Likvider 31. december	19.010	1.630

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	299.450	300.274
Andre omkostninger til social sikring	4.560	4.782
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>7.390</u>	<u>24.738</u>
	<u>311.400</u>	<u>329.794</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	54.705	40.339
Andre finansielle omkostninger	<u>208.896</u>	<u>251.244</u>
	<u>263.601</u>	<u>291.583</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</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>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-13.000	-7.000
Årets afskrivninger	<u>-6.000</u>	<u>-6.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-19.000</u>	<u>-13.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.000</u>	<u>17.000</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>9.452.057</u>	<u>9.452.057</u>
Kostpris 31. december	<u>9.452.057</u>	<u>9.452.057</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>1.192.943</u>	<u>1.192.943</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>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

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 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 ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering
5,5	12.250.000	10.645.000	1.605.000
7,5	9.175.000	10.645.000	-1.470.000
		<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</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		1.068.219	1.154.400
Årets overførte overskud eller underskud		<u>-31.121</u>	<u>-86.181</u>
		<u>1.037.098</u>	<u>1.068.219</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.662.468	6.049.201
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-342.457</u>	<u>-394.228</u>
	<u>5.320.011</u>	<u>5.654.973</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>3.742.657</u>	 <u>4.137.773</u>
 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.662 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 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>2018</u>	<u>2017</u>
10. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.000	6.000
Øvrige finansielle omkostninger	263.601	291.583
Skat af årets resultat	<u>-8.736</u>	<u>-24.307</u>
	<u>260.865</u>	<u>273.276</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
11. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-45.285	-379
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>473.451</u>	<u>434.898</u>
	<u>428.166</u>	<u>434.519</u>

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.

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 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.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 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 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.

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.