

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

CVR-nr. 27 19 14 60

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. august 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Pengestrømsopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 21. august 2020

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 2019 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 Ethiske 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 21. august 2020

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 17. 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 udførelse af håndværkerarbejde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2019 udgjort et underskud på 55 t.kr. mod et underskud sidste år på 31 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.107 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 10,4 % af de samlede aktiver på 10.668 t.kr., hvilket er et fald på 0,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	528.861	563.804
Værdiregulering af investeringsejendomme	-11.000	0
1 Personaleomkostninger	-294.341	-304.010
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.618	-30.037
Andre driftsomkostninger	-23.684	-6.013
Resultat før finansielle poster	183.218	223.744
2 Øvrige finansielle omkostninger	-253.781	-263.601
Resultat før skat	-70.563	-39.857
Skat af årets resultat	15.471	8.736
Årets resultat	-55.092	-31.121
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-55.092	-31.121
Disponeret i alt	-55.092	-31.121

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.000	11.000
4	Investeringsejendomme	<u>10.634.000</u>	<u>10.645.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.639.000</u>	<u>10.656.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.639.000</u>	<u>10.656.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.438	45.263
	Tilgodehavende selskabsskat	13.739	9.899
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>401</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>28.177</u>	<u>55.563</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.144</u>	<u>19.010</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29.321</u>	<u>74.573</u>
	Aktiver i alt	<u>10.668.321</u>	<u>10.730.573</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	982.006	1.037.098
	Egenkapital i alt	<u>1.107.006</u>	<u>1.162.098</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	243.845	245.577
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>243.845</u>	<u>245.577</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	4.864.086	5.320.011
8	Anden gæld	11.088	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.875.174</u>	<u>5.320.011</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	405.929	342.457
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.986.385	1.639.356
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.750.349	1.711.174
	Anden gæld	282.633	292.900
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.442.296</u>	<u>4.002.887</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.317.470</u>	<u>9.322.898</u>
	 Passiver i alt	 <u>10.668.321</u>	 <u>10.730.573</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årets resultat	-55.092	-31.121
11 Reguleringer	255.310	260.865
12 Ændring i driftskapital	407.163	428.166
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	607.381	657.910
Renteudbetalinger og lignende	-253.781	-263.601
Pengestrøm fra ordinær drift	353.600	394.309
Betalt selskabsskat	9.899	9.804
Pengestrømme fra driftsaktivitet	363.499	404.113
Afdrag på langfristet gæld	-381.365	-386.733
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-381.365	-386.733
Ændring i likvider	-17.866	17.380
Likvider 1. januar	19.010	1.630
Likvider 31. december	1.144	19.010
Likvider		
Likvide beholdninger	1.144	19.010
Likvider 31. december	1.144	19.010

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	289.254	299.450
Andre omkostninger til social sikring	5.087	4.560
	<u>294.341</u>	<u>304.010</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	69.928	54.705
Andre finansielle omkostninger	183.853	208.896
	<u>253.781</u>	<u>263.601</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</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	-19.000	-13.000
Årets afskrivninger	-6.000	-6.000
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-25.000</u>	<u>-19.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.000</u>	<u>11.000</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	1.192.943	1.192.943
Årets regulering til dagsværdi	-11.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>1.181.943</u>	<u>1.192.943</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.634.000</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 6,25

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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,25	12.414.000	10.634.000	1.780.000
7,25	9.248.000	10.634.000	-1.386.000
		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</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		1.037.098	1.068.219
Årets overførte overskud eller underskud		<u>-55.092</u>	<u>-31.121</u>
		<u>982.006</u>	<u>1.037.098</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.270.015	5.662.468
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-405.929</u>	<u>-342.457</u>
	<u>4.864.086</u>	<u>5.320.011</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.283.042</u>	<u>3.742.657</u>
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	35.865	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-24.777</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>11.088</u>	<u>0</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.270 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.634 t.kr.

10. 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
11. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.000	6.000
Nedskrivninger af investeringsejendomme	11.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	253.781	263.601
Skat af årets resultat	-15.471	-8.736
	<u>255.310</u>	<u>260.865</u>
 12. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	31.226	-45.285
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	375.937	473.451
	<u>407.163</u>	<u>428.166</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.

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger, fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

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 materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisation sværdien 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.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 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.