



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KF EJENDOMME APS**

**C/O NIELS FRYDENDAL, HUMLEBÆK STRANDVEJ 25, 3050 HUMLEBÆK**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. maj 2018**

---

**Ken Frydendal**

**CVR-NR. 32 14 51 24**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KF Ejendomme ApS c/o Niels Frydendal, Humlebæk Strandvej 25 3050 Humlebæk
	CVR-nr.: 32 14 51 24
	Stiftet: 1. maj 2009
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ken Frydendal
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for KF Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 4. maj 2018

Direktion:

---

Ken Frydendal

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i KF Ejendomme ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

##### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

##### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33685

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og udleje ejendomme samt aktiviteter beslægtet hermed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har tabt over halvdelen af sin egenkapital. Ledelsen forventer at reetablere denne ved fremtidige avancer fra salg af ejendomme, som er optaget til kostpris.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.331.986</b>	<b>1.189.911</b>
Personaleomkostninger.....	1	-960.566	-777.475
Af- og nedskrivninger.....		-784.485	-600.967
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>586.935</b>	<b>-188.531</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	213.762	50.368
Andre finansielle omkostninger.....	3	-520.038	-597.367
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>280.659</b>	<b>-735.530</b>
Skat af årets resultat.....	4	-49.846	170.621
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>230.813</b>	<b>-564.909</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		230.813	-564.909
<b>I ALT</b> .....		<b>230.813</b>	<b>-564.909</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Ejendomme.....		35.706.342	30.240.825
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		845.471	449.756
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>36.551.813</b>	<b>30.690.581</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.551.813</b>	<b>30.690.581</b>
Tilgodehavender fra salg.....		44.672	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	721.253
Udskudt skatteaktiv.....		371.574	258.444
Andre tilgodehavender.....		25.000	25.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	81.684
Periodeafgrænsningsposter.....		69.466	131.392
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>510.712</b>	<b>1.217.773</b>
Andre værdipapirer.....		455.095	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>455.095</b>	<b>0</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>4.019.416</b>	<b>1.296.676</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.985.223</b>	<b>2.514.449</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>41.537.036</b>	<b>33.205.030</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-570.642	-801.456
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>-445.642</b>	<b>-676.456</b>
Banklån.....		409.000	0
Kreditinstitutter.....		18.653.095	18.883.170
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		13.330.279	13.857.358
Anden gæld.....		975.749	824.373
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>33.368.123</b>	<b>33.564.901</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	250.983	116.300
Gæld til pengeinstitutter.....		5.402.458	0
Modtagne forudbetalinger.....		68.932	89.557
Selskabsskat.....		162.976	0
Anden gæld.....		169.206	110.728
Periodeafgrænsningsposter.....		2.560.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.614.555</b>	<b>316.585</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>41.982.678</b>	<b>33.881.486</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>41.537.036</b>	<b>33.205.030</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2016: 3)			
Løn og gager.....	951.452	773.718	
Andre omkostninger til social sikring.....	9.114	3.757	
	<b>960.566</b>	<b>777.475</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	10.387	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	213.762	39.981	
	<b>213.762</b>	<b>50.368</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	275.858	269.791	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	244.180	327.576	
	<b>520.038</b>	<b>597.367</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	162.976	-81.684	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-69.017	
Regulering af udskudt skat.....	-113.130	-19.920	
	<b>49.846</b>	<b>-170.621</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2017.....	31.686.085	515.533	
Tilgang.....	8.110.272	719.812	
Afgang.....	-2.256.145	-300.000	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>37.540.212</b>	<b>935.345</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	1.237.871	65.777	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-31.853	-115.000	
Årets afskrivninger.....	627.852	139.097	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>1.833.870</b>	<b>89.874</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>35.706.342</b>	<b>845.471</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>

## NOTER

		2017 kr.	2016 kr.	Note
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	-801.455	-676.455	
Forslag til årets resultatdisponering.....		230.813	230.813	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-570.642</b>	<b>-445.642</b>	

### Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	7
Banklån.....	0	484.983	75.983	105.068	
Kreditinstitutter.....	18.999.470	18.828.095	175.000	17.953.094	
Gæld til tilknyttede virksomheder.	13.857.358	13.330.279	0	13.926.434	
Anden gæld.....	824.373	975.749	0	773.533	
	<b>33.681.201</b>	<b>33.619.106</b>	<b>250.983</b>	<b>32.758.129</b>	

### Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået finansiel leasingkontrakt vedrørende bil med en gennemsnitlig årlig ydelse på 87 tkr. og en restløbetid på 71 måneder.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KF Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 18.828 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 35.706 tkr.

8

9

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KF Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, for de måneder regnskabsåret dækker.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.