



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**

**HAL KOCHS VEJ 3, 3050 HUMLEBÆK**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2023

---

Ken Frydendal

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KF Ejendomme ApS Hal Kochs Vej 3 3050 Humlebæk
	CVR-nr.: 32 14 51 24
	Stiftet: 1. maj 2009
	Kommune: 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 21. juni 2023

Direktion:

---

Ken Frydendal

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i KF Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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 21. juni 2023

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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør -418 tkr. efter skat, hvilket er utilfredsstillende.

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

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

### **Forventninger til fremtiden**

Selskabet fortsætter med at tilpasse sin investeringsstrategi, hvor der opnås positiv drift på udlejningsdelen af virksomhedens aktiviteter. Dette forventes opnået inden for de kommende år, hvorved selskabet ligeledes forventer at konsolidere sin egenkapital.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.651.609</b>	<b>2.192.842</b>
Personaleomkostninger.....	1	-208.490	-585.118
Af- og nedskrivninger.....		-576.941	-837.858
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.866.178</b>	<b>769.866</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	753.844	776.647
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.114.200	-485.994
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-494.178</b>	<b>1.060.519</b>
Skat af årets resultat.....	4	76.671	-214.095
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-417.507</b>	<b>846.424</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-417.507	846.424
<b>I ALT</b> .....		<b>-417.507</b>	<b>846.424</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Ejendomme.....		26.818.295	27.469.366
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	262.972
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>26.818.295</b>	<b>27.732.338</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.818.295</b>	<b>27.732.338</b>
Tilgodehavender fra salg.....		89.144	89.525
Udskudt skatteaktiv.....		674.773	596.603
Andre tilgodehavender.....		570.500	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		211	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>6</b>	<b>1.334.628</b>	<b>686.128</b>
Andre værdipapirer.....	7	3.258.935	5.686.881
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>3.258.935</b>	<b>5.686.881</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>3.186.052</b>	<b>2.850.499</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.779.615</b>	<b>9.223.508</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.597.910</b>	<b>36.955.846</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.724.720	3.142.227
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.849.720</b>	<b>3.267.227</b>
Kreditinstitutter.....		14.660.876	15.583.166
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		14.964.401	15.508.860
Anden gæld.....		1.733.457	1.887.308
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>31.358.734</b>	<b>32.979.334</b>
Prioritetsgæld.....		202.051	199.352
Modtagne forudbetalinger.....		109.576	108.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		75.000	70.000
Selskabsskat.....		0	300.342
Anden gæld.....		2.829	30.765
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>389.456</b>	<b>709.285</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>31.748.190</b>	<b>33.688.619</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.597.910</b>	<b>36.955.846</b>
 Eventualposter mv.	 9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	3.142.227	3.267.227
Forslag til resultatdisponering.....		-417.507	-417.507
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.724.720</b>	<b>2.849.720</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	2	
Løn og gager.....	196.107	574.008	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.383	11.110	
	<b>208.490</b>	<b>585.118</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	753.844	776.647	
	<b>753.844</b>	<b>776.647</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	76.493	78.821	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.037.707	407.173	
	<b>3.114.200</b>	<b>485.994</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	300.342	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1.499	7.379	
Regulering af udskudt skat.....	-78.170	-93.626	
	<b>-76.671</b>	<b>214.095</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....	30.139.277	901.543	
Tilgang.....	2.765.000	0	
Afgang.....	-3.068.830	-686.010	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>29.835.447</b>	<b>215.533</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	2.669.911	638.571	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-325.044	-560.242	
Årets afskrivninger .....	672.285	137.204	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>3.017.152</b>	<b>215.533</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>26.818.295</b>	<b>0</b>	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>6</b>
Udskudt skatteaktiv.....	595.381	502.977	
	<b>595.381</b>	<b>502.977</b>	

**NOTER**
**Note**
**Andre værdipapirer**
**7**

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Andre værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2022.....	3.258.935
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-2.742.956

**Langfristede gældsforpligtelser**
**8**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Kreditinstitutter.....	14.780.927	120.051	13.781.885	15.782.518
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	14.964.401	0	0	15.508.860
Anden gæld.....	1.815.457	82.000	1.405.458	1.887.308
	<b>31.560.785</b>	<b>202.051</b>	<b>15.187.343</b>	<b>33.178.686</b>

**Eventualposter mv.**
**9**
**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 Frydendal 2020 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KF Ejendomme ApS for 2022 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, operationelle leasingomkostninger 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 posteringer 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	50 %
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.

### Værdipapirer

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.