



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

KF EJENDOMSINVEST APS
TJØRNTVEDVEJ 17D, 4295 STENLILLE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juni 2017

Kurt Feldborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KF Ejendomsinvest ApS Tjørntvedvej 17D 4295 Stenlille
	CVR-nr.: 33 57 20 77 Stiftet: 7. marts 2011 Hjemsted: Stenlille Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kurt Feldborg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 1 7361 Ejstrupholm

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for KF Ejendomsinvest 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenlille, den 2. maj 2017

Direktion:

Kurt Feldborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i KF Ejendomsinvest ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KF Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 Ethiske 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Viborg, den 2. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten som følge af praksisændringen.

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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		86.781	86.790
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-7.860
DRIFTSRESULTAT		86.781	78.930
Andre finansielle omkostninger.....		-55.109	-66.010
RESULTAT FØR SKAT		31.672	12.920
Skat af årets resultat.....	2	-5.465	-2.469
ÅRETS RESULTAT		26.207	10.451
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		26.207	10.451
I ALT		26.207	10.451

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendomme.....		0	0
Investerings ejendomme.....		1.350.000	1.350.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.350.000	1.350.000
ANLÆGSAKTIVER.....		1.350.000	1.350.000
Likvider.....		2.753	5.240
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.753	5.240
AKTIVER.....		1.352.753	1.355.240
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		3.646	-22.561
EGENKAPITAL.....	4	83.646	57.439
Hensættelse til udskudt skat.....		29.014	23.549
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		29.014	23.549
Gæld til pengeinstitutter.....		862.798	917.376
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.250	16.250
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		304.375	285.154
Anden gæld.....		56.670	55.472
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.240.093	1.274.252
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.240.093	1.274.252
PASSIVER.....		1.352.753	1.355.240
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	5.465	2.469	
	5.465	2.469	

Materielle anlægsaktiver

3

	Ejendomme	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016.....	1.159.218	1.159.218
Praksisændring.....	-1.159.218	0
Kostpris 31. december 2016.....	0	1.159.218
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	60.317	0
Praksisændring.....	-60.317	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	0	0
Praksisændring.....	0	190.782
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	0	190.782
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	0	1.350.000

Boligejendommene består af to udlejningsejendomme i Sorø og Dianalund, som blev anskaffet i henholdsvis 2005 og 2014. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings-ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 83 tkr. samlet set for de to ejendomme.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-7,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme på Sjælland.

Egenkapital

4

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	-250.111	-170.111
Praksisændringer.....		227.550	227.550
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....	80.000	-22.561	57.439
Forslag til årets resultatdisponering.....		26.207	26.207
Egenkapital 31. december 2016.....	80.000	3.646	83.646

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er der deponeret ejerpantebrev på 600 tkr. med pant i ejendommen Sorøparken 3, 2. tv. og ejerpantebrev på 400 tkr. med pant i ejendommen Lærkemosevej 1.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KF Ejendomsinvest ApS for 2016 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2016 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 19 tkr. og årets resultat efter skat med 13 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 270 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene. For 2015 er årets resultat før skat ændret med 11 tkr. og efter skat med 8 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 251 tkr. og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er forøget med 228 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 23 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.