

**KFN Ejendom ApS  
Skovlunde Byvej 96  
2740 Skovlunde**

**CVR-nummer: 33639244**

Årsrapport  
1. januar 2023 til 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2024

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>10</b>
<b>Balance</b>	<b>11</b>
<b>Noter</b>	<b>13</b>

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for KFN Ejendom ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 24. maj 2024

### Direktion

Flemming Nørregaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i KFN Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KFN Ejendom ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Frederiksværk, den 24. maj 2024

### Revisorhuset Halsnæs

Registreret revisionsaktieselskab  
CVR nr. 20572043

Jørgen Nielsen  
Registreret revisor  
mne977

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** KFN Ejendom ApS  
Skovlunde Byvej 96  
2740 Skovlunde

CVR-nr.: 33 63 92 44

**Direktion** Flemming Nørregaard

**Revisor** Revisorhuset Halsnæs  
Registreret revisionsaktieselskab  
Strandvejen 46  
3300 Frederiksværk

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendommen Skovlunde Byvej 96.

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

Resultatet af selskabets ejendom er i året forløbet som forventet.

Ekstraordinært er selskabets resultat påvirket af et tab på et tilgodehavende hos søstervirksomhed hvor aktiviteten i årets løb er ophørt.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Ledelsen forventer ikke ændringer i aktiviteten for det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for KFN Ejendom ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendommens driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen op-tjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

## Finansielle indtægter og omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

---

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet F. Nørregaard Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige. Der afskrives ikke på beboelses delen af bygningen.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Erhvervsbygninger	50 år	50 %

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således



## Anvendt regnskabspraksis

---

at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide midler består af indestående i "Kreditinstitutter".

## Resultatopgørelse

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>1. januar 2023 til 31. december 2023</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>243.449</b>	<b>298</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-19.352	-19
<b>Driftsresultat</b>	<b>224.097</b>	<b>279</b>
Andre finansielle indtægter	119	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.295	11
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-157.479	-8
Andre finansielle omkostninger	-79.892	-42
<b>Resultat før skat</b>	<b>-6.860</b>	<b>240</b>
Skat af årets resultat	-31.527	-53
<b>Årets resultat</b>	<b>-38.387</b>	<b>187</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-38.387	187
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-38.387</b>	<b>187</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.784.579	3.805
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.784.579</b>	<b>3.805</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.784.579</b>	<b>3.805</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	209.704	345
Andre tilgodehavender	746	0
Periodeafgrænsningsposter	3.391	3
<b>Tilgodehavender</b>	<b>213.841</b>	<b>348</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>22.368</b>	<b>22</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>236.209</b>	<b>370</b>
<b>Aktiver</b>	<b>4.020.788</b>	<b>4.175</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	1.583.126	1.621
<b>Egenkapital</b>	<b>1.663.126</b>	<b>1.701</b>
Hensættelse til udskudt skat	151.578	139
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>151.578</b>	<b>139</b>
Prioritetsgæld	1.633.615	1.773
Kreditinstitutter	0	0
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.633.615</b>	<b>1.773</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	161.647	199
Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.400	18
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.327	17
Gæld til tilknyttede virksomheder	271.041	245
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	28.226	31
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	49.828	52
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>572.469</b>	<b>562</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.206.084</b>	<b>2.335</b>
<b>Passiver</b>	<b>4.020.788</b>	<b>4.175</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	1.773.252	139.637	1.062.635
Kreditinstitutter	22.010	22.010	0
	<u>1.795.262</u>	<u>161.647</u>	<u>1.062.635</u>

### 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet F. Nørregaard Holding ApS [administrationsselskab] og hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Skovlundede Byvej 96, 2740 Skovlunde med nom. DKK 1.773.000 og nom. DKK 1.200.000.

Regnskabsmæssig værdi grunde og bygninger kr. 3.784.579.