

KFN Ejendomme ApS

Skranderupvej 42, 7900 Nykøbing Mors

CVR-nr. 36 39 72 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Kai F. Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KFN Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den 31. maj 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 30. maj 2016

Direktion

Kai Filtenborg Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i KFN Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KFN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing Mors, den 30. maj 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | KFN Ejendomme ApS Skranderupvej 42 7900 Nykøbing Mors |
| | CVR-nr.: 36 39 72 92 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Kai Filtenborg Nielsen |
| Revision | BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Limfjordsvej 42 7900 Nykøbing Mors |
| Modervirksomhed | Kai FN Holding ApS |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet aktivitet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFN Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Da det er selskabets første regnskabsår indgår der ikke sammenligningstal i årsregnskabet.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 30 år | 500.000 |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 KFN Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|---------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 92.161 | -10.420 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -24.329 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 392 | 0 |
| 1 Andre finansielle omkostninger | -58.042 | -5.702 |
| Resultat før skat | 10.182 | -16.122 |
| 2 Skat af årets resultat | -990 | 2.259 |
| Årets resultat | 9.192 | -13.863 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 9.192 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -13.863 |
| Disponeret i alt | 9.192 | -13.863 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Grunde og bygninger | <u>1.205.536</u> | <u>1.229.865</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.205.536</u> | <u>1.229.865</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>1.205.536</u> | <u>1.229.865</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 13.474 | 0 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 2.280 | 13.082 |
| | Andre tilgodehavender | <u>18.971</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>34.725</u> | <u>13.082</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>34.725</u> | <u>13.082</u> |
| | Aktiver i alt | <u>1.240.261</u> | <u>1.242.947</u> |

Balance 31. december

| Passiver | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Egenkapital | | |
| 4 Anpartskapital | 50.000 | 50.000 |
| 5 Overført resultat | -4.671 | -13.863 |
| Egenkapital i alt | <u>45.329</u> | <u>36.137</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 14.093 | 10.823 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>14.093</u> | <u>10.823</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter | 747.247 | 0 |
| 7 Gæld til pengeinstitutter | 371.403 | 1.097.120 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.118.650</u> | <u>1.097.120</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 50.145 | 65.352 |
| Gæld til pengeinstitutter | 8.544 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 3.500 | 12.360 |
| Anden gæld | 0 | 21.155 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>62.189</u> | <u>98.867</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>1.180.839</u> | <u>1.195.987</u> |
| Passiver i alt | <u>1.240.261</u> | <u>1.242.947</u> |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 Eventualposter | | |
| 10 Nærtstående parter | | |

Noter

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|------------------|------------------|
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Andre renteomkostninger | 58.042 | 5.702 |
| | 58.042 | 5.702 |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | -2.280 | -13.082 |
| Årets regulering af udskudt skat | 3.270 | 10.823 |
| | 990 | -2.259 |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 1.229.865 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1.229.865 |
| Kostpris 31. december 2015 | 1.229.865 | 1.229.865 |
| Årets af-/nedskrivninger | -24.329 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | -24.329 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 1.205.536 | 1.229.865 |
| 4. Anpartskapital | | |
| Anpartskapital 1. januar 2015 | 50.000 | 50.000 |
| | 50.000 | 50.000 |
| Anpartskapitalen består af 500 anparter á nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. | | |
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | -13.863 | 0 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 9.192 | -13.863 |
| | -4.671 | -13.863 |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|--|-----------------------|-------------------|
| 6. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>782.286</u> | <u>0</u> |
| | 782.286 | 0 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-35.039</u> | <u>0</u> |
| | <u>747.247</u> | <u>0</u> |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 7. Gæld til pengeinstitutter | | |
| Gæld til pengeinstitutter | <u>386.509</u> | <u>1.162.472</u> |
| | 386.509 | 1.162.472 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-15.106</u> | <u>-65.352</u> |
| | <u>371.403</u> | <u>1.097.120</u> |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristet gæld på 1.169 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.206 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kai FN Holding ApS som administrationselskab 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.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Kai FN Holding ApS,