



Fam. KN Ejendomme ApS

**Kaj Sommers Vej 31
3320 Skævinge**

CVR nr. 36 44 20 50

Årsrapport for 2017/2018
4. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 25. marts 2019
Dirigent

Navn: Nicki Stoltze Olsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse for 2017/2018	10
Balance pr. 30. september 2018	11 - 12
Egenkapitalopgørelse for 2017/2018	13
Noter	14 - 15

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Fam. KN Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017/2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 til 30. september 2018.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, den 14. marts 2019

Direktion:

Nicki Stoltze Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Fam. KN Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Fam. KN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 til 30. september 2018, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 14. marts 2019
Bille & Buch-Andersen
CVR nr. 18 28 20 46
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen
Registreret revisor
mne31385

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Fam. KN Ejendomme ApS
Kaj Sommers Vej 31
3320 Skævinge

CVR nr.: 36 44 20 50
Stiftet: 20. november 2014
Hjemsted: Hillerød
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion:

Nicki Stoltze Olsen, Kaj Sommers Vej 31, 3320 Skævinge

Bankforbindelse:

Handelsbanken

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og leje ejendomme ud samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling af regnskabsposter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud før skat på tkr. 107, og et underskud på tkr. 86 efter skat.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende. Ledelsen forventer et positivt resultat i indenværende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Fam. KN Ejendomme ApS for 2017/2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter ejendommens driftsudgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v..

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet NBO Invest ApS.

Moderselskabet NBO Invest ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets og koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationsselskabet solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2017/2018

	Note		2016/2017 tkr.
Bruttoresultat		-38.085	193
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-13.079	8
Andre finansielle indtægter	1	1.959	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-57.650</u>	<u>-28</u>
Resultat før skat		-106.855	173
Skat af årets resultat	3	<u>20.452</u>	<u>-37</u>
Årets resultat		<u>-86.403</u>	<u>136</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-8.126	8
Overført resultat		<u>-78.277</u>	<u>128</u>
I alt disponering		<u>-86.403</u>	<u>136</u>

Balance pr. 30. september 2018

Aktiver	Note		2016/2017 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	3.303.723	394
Materielle anlægsaktiver i alt		3.303.723	394
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	228.381	242
Finansielle anlægsaktiver i alt		228.381	242
Anlægsaktiver i alt		3.532.104	636
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		93.807	0
Andre tilgodehavender		0	246
Udskudte skatteaktiver	6	22.047	2
Tilgodehavender i alt		115.854	248
Likvide beholdninger		207.188	19
Omsætningsaktiver i alt		323.042	267
Aktiver i alt		3.855.146	903

Balance pr. 30. september 2018

Passiver	Note	2016/2017 tkr.
Egenkapital		
Selskabskapital		50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0
Overført resultat		181.422
Egenkapital i alt		231.422
Gældsforpligtigelser		
Langfristede gældsforpligtigelser		
Sambeskatningsbidrag	7	0
Anden gæld		3.414.250
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		3.414.250
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	7	0
Sambeskatningsbidrag		36.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.425
Gæld til tilknyttede virksomheder		0
Gæld til associerede virksomheder		0
Anden gæld		159.575
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		209.474
Gældsforpligtigelser i alt		3.623.724
Passiver i alt		3.855.146
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8	

Egenkapitalopgørelse for 2017/2018

	Registreret kapital mv.	Andre reserver	Overført resultat
Egenkapital primo	50.000	8.126	259.699
Årets resultat	0	-8.126	-78.277
	0	-8.126	-78.277
Egenkapital, ultimo	50.000	0	181.422
Egenkapital, ultimo			231.422

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2014/2015	Regnskabs- året 2015/2016	Regnskabs- året 2016/2017	Regnskabs- året 2017/2018
Selskabskapital, primo	50.000	50.000	50.000	50.000
Ultimo	50.000	50.000	50.000	50.000

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

		2016/2017 tkr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.959	0
Andre finansielle indtægter i alt	1.959	0
2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	4
Øvrige finansielle omkostninger	57.650	24
Andre finansielle omkostninger i alt	57.650	28
3 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	0	37
Regulering af udskudt skat	-20.452	0
Skat af årets resultat i alt	-20.452	37
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	394.650	334
Tilgang i årets løb	2.909.073	60
Anskaffelsessum, ultimo	3.303.723	394
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.303.723	394
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør	682.400	682

Noter

 2016/2017
 tkr.

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum, primo	233.334	234
Anskaffelsessum, ultimo	233.334	234
Værdireguleringer, primo	8.126	0
Årets resultat efter skat	-13.079	8
Opskrivninger, ultimo	-4.953	8
Regnskabsmæssig værdi ultimo	228.381	242

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme & ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
JNR Ejendomme ApS	Halsnæs	33,33%	685.144	-39.237

6 Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver kan henføres til materielle anlægsaktiver, skattemæssige underskud m.v. Virksomheden har indregnet skatteaktiver med 22 tkr. Der er ved vurdering af om aktivet kan udnyttes i de kommende år lagt særligt vægt på vurdering af fremtidig indtjening i de kommende 1 - 3 år.

Langfristede	Afdrag	Forfald år	Restgæld	Gæld i alt
7 gældsforpligtigelser	næste år	1 - 4	efter 5 år	ultimo
Anden gæld	0	3.414.250	0	3.414.250
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	0	3.414.250	0	3.414.250

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for NBO Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.