



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 43 43 81 43
www.bba.dk

Fam. KN Ejendomme ApS

**Kaj Sommers Vej 31
3320 Skævinge**

CVR nr. 36 44 20 50

**Årsrapport for 2016/2017
3. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 15. marts 2018
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 2016 til 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2016/2017	10
Balance pr. 30. september 2017	11
Egenkapitalopgørelse for 2016/2017	13
Noter	14-15

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Fam. KN Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016/2017.

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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 til 30. september 2017.

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 28. februar 2018

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 2016 til 30. september 2017, 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 28. februar 2018

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

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 overskud før skat på tkr. 173, og et overskud på tkr. 136 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et positivt resultat i indeværende 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 2016/2017 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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	0-20%

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 henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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 concerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede concerninterne fortjenester og tab.

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

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.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til reserve for nettopskrivning 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 2016/2017

	Note		2015/2016 tkr.
Bruttoresultat		192.782	237
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.126	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>-27.947</u>	<u>-34</u>
Resultat før skat		172.961	203
Skat af årets resultat	2	<u>-36.474</u>	<u>-38</u>
Årets resultat		<u>136.487</u>	<u>165</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.126	0
Overført resultat		<u>128.361</u>	<u>165</u>
I alt disponering		<u>136.487</u>	<u>165</u>

Balance pr. 30. september 2017

Aktiver	Note	2015/2016 tkr.
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	3	394.650
		<u>334</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>394.650</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	241.460
		<u>234</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>241.460</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>636.110</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0
Andre tilgodehavender		246.324
Udskudte skatteaktiver		1.595
		<u>2</u>
Tilgodehavender i alt		<u>247.919</u>
Likvide beholdninger		<u>19.428</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>267.347</u>
Aktiver i alt		<u>903.457</u>
		<u>1.215</u>

Balance pr. 30. september 2017

Passiver	Note		2015/2016 <u>tkr.</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		50.000	50
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.126	0
Overført resultat		<u>259.698</u>	<u>131</u>
Egenkapital i alt		<u>317.824</u>	<u>181</u>
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Sambeskatningsbidrag	6	36.474	39
Anden gæld		<u>0</u>	<u>287</u>
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>36.474</u>	<u>326</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	27.828	307
Sambeskatningsbidrag		39.102	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.780	27
Gæld til tilknyttede virksomheder		68.025	104
Gæld til associerede virksomheder		233.334	0
Anden gæld		<u>106.090</u>	<u>270</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>549.159</u>	<u>708</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>585.633</u>	<u>1.034</u>
Passiver i alt		<u>903.457</u>	<u>1.215</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016/2017

	Registreret kapital mv.	Andre reserver	Overført resultat
Egenkapital primo	50.000	0	131.337
Årets resultat	0	8.126	128.361
	0	8.126	128.361
Egenkapital, ultimo	50.000	8.126	259.698
Egenkapital, ultimo			317.824

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

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

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

		2015/2016 tkr.		
1 Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.704	3		
Øvrige finansielle omkostninger	22.518	31		
Øvrige finansielle omkostninger	1.725	0		
Andre finansielle omkostninger i alt	27.947	34		
2 Skat af årets resultat				
Aktuelt sambeskatningsbidrag	36.474	39		
Regulering af udskudt skat	0	-1		
Skat af årets resultat i alt	36.474	38		
3 Grunde og bygninger				
Anskaffelsessum, primo	334.620	758		
Tilgang i årets løb	60.030	0		
Afgang i årets løb	0	-424		
Anskaffelsessum, ultimo	394.650	334		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	394.650	334		
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør	682.400	712		
4 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo	233.334	0		
Tilgang i årets løb	0	234		
Anskaffelsessum, ultimo	233.334	234		
Årets resultat efter skat	8.126	0		
Opskrivninger, ultimo	8.126	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	241.460	234		
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:				
Navn	Hjemsted	Stemme & ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
JNR Ejendomme ApS	Halsnæs	33,33%	724.380	24.380

Noter

5 Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver kan henføres til materielle anlægsaktiver. Virksomheden har indregnet skatteaktiver med 2 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
6 gældsforpligtigelser	næste år	1 - 4	efter 5 år	ultimo
Sambeskatningsbidrag	0	36.474	0	36.474
Anden gæld	27.828		0	27.828
Langfristede				
gældsforpligtigelser i alt	27.828	36.474	0	64.302

7 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.