



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 2015/2016
2. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28. februar 2017
Dirigent

Navn: Nicki Stoltze Olsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab for perioden 1. oktober 2015 til 30. september 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse for 2015/2016 | 9 |
| Balance pr. 30. september 2016 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/2016 | 12 |
| Noter | 13-14 |

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Fam. KN Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015/2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, den 16. februar 2017

Direktion:

Nicki Stoltze Olsen

Det indstilles på generalforsamlingen den 28. februar 2017, at årsregnskabet for 2016/2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Skævinge, den 28. februar 2017

Direktion:

Nicki Stoltze Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Fam. KN Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fam. KN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016 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.

Albertslund, den 16. februar 2017

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

Hovedaktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 203, og et overskud på t.kr. 165 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fam. KN Ejendomme ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-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 ved salg af handelsvarer og færdigvarer 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

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

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

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 afskrivninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 administrationselskabet 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.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse for 2015/2016

| | Note | | 2014/2015 tkr. |
|---|------|-----------------------|-------------------|
| Bruttoresultat | | -38.964 | -23 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 1 | <u>275.880</u> | <u>0</u> |
| Driftsresultat | | 236.916 | -23 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>-33.987</u> | <u>-11</u> |
| Resultat før skat | | 202.929 | -34 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-37.507</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat | | <u>165.422</u> | <u>-34</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>165.422</u> | <u>-34</u> |
| I alt disponering | | <u>165.422</u> | <u>-34</u> |

Balance pr. 30. september 2016

| Aktiver | Note | 2014/2015 | tkr. |
|--|------|------------------|------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 4 | 334.620 | 759 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 334.620 | 759 |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 5 | 233.334 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 233.334 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | | 567.954 | 759 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 641.666 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 3 |
| Udskudte skatteaktiver | | 1.595 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 643.261 | 3 |
| Likvide beholdninger | | 4.565 | 2 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 647.826 | 5 |
| Aktiver i alt | | 1.215.780 | 764 |

Balance pr. 30. september 2016

| Passiver | Note | 2014/2015 tkr. |
|--|------|-------------------|
| Egenkapital | | |
| Selskabskapital | | 50 |
| Overført resultat | | -34 |
| Egenkapital i alt | | 16 |
| Gældsforpligtigelser | | |
| Langfristede gældsforpligtigelser | | |
| Skyldig sambeskatningsbidrag | 6 | 0 |
| Anden gæld | | 585 |
| Langfristede gældsforpligtigelser i alt | | 585 |
| Kortfristede gældsforpligtigelser | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 6 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 19 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 67 |
| Anden gæld | | 77 |
| Kortfristede gældsforpligtigelser i alt | | 163 |
| Gældsforpligtigelser i alt | | 748 |
| Passiver i alt | | 764 |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. | 7 | |

Egenkapitalopgørelse for 2015/2016

| | Selskabs- kapital | Overført resultat |
|---|--|--|
| Egenkapital 1. oktober 2015 | 50.000 | -34.084 |
| Overført fra resultatdisponeringen | 0 | 165.422 |
| Totalindkomst i alt | 0 | 165.422 |
| | | |
| Egenkapital 30. september 2016 | 50.000 | 131.338 |
| | | |
| Samlet egenkapital 30. september 2016 | | 181.338 |
| | | |
| Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år: | | |
| | Regnskabs- året 2014/2015 | Regnskabs- året 2015/2016 |
| Selskabskapital, primo | 50.000 | 50.000 |
| Ultimo | 50.000 | 50.000 |

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

| | | 2014/2015 tkr. | | |
|--|-----------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | -275.880 | 0 | | |
| Af- og nedskrivninger imm. og materielle anlægsaktiver i alt | -275.880 | 0 | | |
| 2 Andre finansielle omkostninger | | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 3.343 | 2 | | |
| Øvrige finansielle omkostninger | 30.619 | 2 | | |
| Øvrige finansielle omkostninger | 25 | 7 | | |
| Andre finansielle omkostninger i alt | 33.987 | 11 | | |
| 3 Skat af årets resultat | | | | |
| Aktuelt sambeskatningsbidrag | 39.102 | 0 | | |
| Regulering af udskudt skat | -1.595 | 0 | | |
| Skat af årets resultat i alt | 37.507 | 0 | | |
| 4 Grunde og bygninger | | | | |
| Anskaffelsessum, primo | 758.740 | 0 | | |
| Tilgang i årets løb | 0 | 759 | | |
| Afgang i årets løb | -424.120 | 0 | | |
| Anskaffelsessum, ultimo | 334.620 | 759 | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 334.620 | 759 | | |
| Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør | 712.400 | 1.418 | | |
| 5 Kapitalandele i associerede virksomheder | | | | |
| Tilgang i årets løb | 233.334 | 0 | | |
| Anskaffelsessum, ultimo | 233.334 | 0 | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 233.334 | 0 | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: | | | | |
| Navn | Hjemsted | Stemme & ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
| JNR Ejendomme ApS | Halsnæs | 33,33% | 700.000 | 0 |

Noter

| Langfristede 6 gældsforpligtigelser | Afdrag næste år | Forfald år 1 - 4 | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt ultimo |
|--|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Skyldig sambeskatningsbidrag | 0 | 39.102 | 0 | 39.102 |
| Anden gæld | <u>307.500</u> | <u>286.915</u> | <u>0</u> | <u>594.415</u> |
| Langfristede gældsforpligtigelser i alt | <u>307.500</u> | <u>326.017</u> | <u>0</u> | <u>633.517</u> |

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.