



**Fam. KN Ejendomme ApS**

**Kaj Sommers Vej 31  
3320 Skævinge**

**CVR nr. 36 44 20 50**

**Årsrapport for 2018/2019**  
**5. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 16. marts 2020  
Dirigent

Navn: Nicki Stoltze Olsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2018/2019	10
Balance pr. 30. september 2019	11
Egenkapitalopgørelse for 2018/2019	13
Noter	14-15

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Fam. KN Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018/2019.

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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 til 30. september 2019.

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 5. marts 2020

**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 2018 til 30. september 2019, 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 5. marts 2020

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 overskud før skat på tkr. 26, og et overskud på tkr. 20 efter skat.

Årets resultat anses for 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 2018/2019 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..

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af 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.

## 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 og dets øvrige dattervirksomheder.

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 salgskostninger 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 måles 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 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 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationsselskabet og de øvrige dattervirksomheder 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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse for 2018/2019

	Note		2017/2018 tkr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>192.344</b>	<b>-38</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-58.107</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>134.237</b>	<b>-38</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-13
Andre finansielle indtægter	2	3.344	2
Nedskrivning af finansielle aktiver		-32.653	0
Andre finansielle omkostninger		<u>-78.474</u>	<u>-58</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.454</b>	<b>-107</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-6.115</u>	<u>21</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>20.339</u></b>	<b><u>-86</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-8
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		151.761	0
Overført resultat		<u>-131.422</u>	<u>-78</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>20.339</u></b>	<b><u>-86</u></b>
<b>Personaleomkostninger</b>	4		

## Balance pr. 30. september 2019

Aktiver	Note	2017/2018	tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	3.601.455	3.304
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.601.455</b>	<b>3.304</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	228
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>228</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.601.455</b>	<b>3.532</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		68.676	94
Udskudte skatteaktiver	7	15.932	22
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>132.608</b>	<b>116</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>35.685</b>	<b>207</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>168.293</b>	<b>323</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.769.748</b>	<b>3.855</b>

## Balance pr. 30. september 2019

Passiver	Note		2017/2018 tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		50.000	181
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>151.761</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>251.761</u></b>	<b><u>231</u></b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>			
Anden gæld	8	<u>3.408.000</u>	<u>3.414</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b><u>3.408.000</u></b>	<b><u>3.414</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	8	6.250	0
Sambeskatingsbidrag		0	37
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.875	13
Anden gæld		<u>89.862</u>	<u>160</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b><u>109.987</u></b>	<b><u>210</u></b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b><u>3.517.987</u></b>	<b><u>3.624</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.769.748</u></b>	<b><u>3.855</u></b>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2018/2019

	Registreret kapital mv.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	Overført resultat
<b>Egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>181.423</b>
Årets resultat	0	151.761	-131.423
	<b>0</b>	<b>151.761</b>	<b>-131.423</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>151.761</b>	<b>50.000</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>			<b>251.761</b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året <b>2014/2015</b>	Regnskabs- året <b>2015/2016</b>	Regnskabs- året <b>2016/2017</b>	Regnskabs- året <b>2017/2018</b>	Regnskabs- året <b>2018/2019</b>
Selskabskapital, primo	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

## Noter

		2017/2018 tkr.
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle</b>		
<b>1 anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	58.107	0
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.107</b>	<b>0</b>
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.344	2
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.344</b>	<b>2</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	6.115	-21
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>6.115</b>	<b>-21</b>
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
<b>5 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum, primo	3.303.724	395
Tilgang i årets løb	429.213	2.909
Afgang i årets løb	-73.375	0
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>3.659.562</b>	<b>3.304</b>
Årets afskrivninger	-58.107	0
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-58.107</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.601.455</b>	<b>3.304</b>
<b>Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør</b>	<b>2.800.000</b>	<b>682</b>

## Noter

		2017/2018 tkr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, primo	233.334	233
Afgang i årets løb	-233.334	0
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>233</b>
Værdireguleringer, primo	-4.953	8
Årets resultat efter skat	0	-13
Tilbageførte opskrivninger ved afhændelse	4.953	0
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>228</b>

### Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme &amp; ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
JNR Ejendomme ApS	Halsnæs	0%	0	0

### 7 Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver kan henføres til materielle anlægsaktiver, skattemæssige underskud m.v. Virksomheden har indregnet skatteaktiver med 27 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.

<b>8 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Forfald år 2 - 5</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt ultimo</u>
Anden gæld	6.250	3.408.000	0	3.414.250
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>6.250</b>	<b>3.408.000</b>	<b>0</b>	<b>3.414.250</b>

### 9 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.