



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 457188918

KFA Ejendomme ApS

Nørregade 18
4534 Hørve
CVR-nr. 37826065

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2018

Kirsten Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter.....	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for KFA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørve, den 7. maj 2018

Direktionen

Kirsten Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KFA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KFA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet 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.

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

Holbæk, den 7. maj 2018

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor
MNE-nr. mne28752

Virksomhedsoplysninger

Selskab

KFA Ejendomme ApS
Nørregade 18
4534 Hørve

CVR-nummer: 37826065
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Direktion

Kirsten Andersen

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

This document has esignatur Agreement-ID: 639b9941KNsj10273601

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været udleje af erhvervslejemål samt hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFA Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 50 år, scrapværdi ca. 50%

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

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

Note	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december		
Bruttofortjeneste	376.912	378
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	44.620	45
Ordinært resultat før finansielle poster	332.292	333
Andre finansielle omkostninger	215.657	246
Resultat før skat	116.635	87
Skat af årets resultat	35.583	38
Årets resultat	81.052	49
Forslag til resultatdisponering		
Overført fra tidligere år	49.043	0
Årets resultat	81.052	49
Til disposition	130.095	49
Forslag til udbytte for regnskabsåret	68.500	0
Overført til næste år	61.595	49
Disponeret i alt	130.095	49

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.256.330	4.301
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.256.330	4.301
	Anlægsaktiver i alt	4.256.330	4.301
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	30.214	30
	Tilgodehavender i alt	30.214	30
	Likvide beholdninger	133.922	97
	Omsætningsaktiver i alt	164.136	127
	Aktiver i alt	4.420.466	4.428

This document has esignatur Agreement-ID: 639b994-1KNsj10273601

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overkurs ved emission	0	570
	Overført resultat	631.095	49
	Foreslået udbytte	68.500	0
	Egenkapital i alt	749.595	669
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	61.266	31
	Hensatte forpligtelser i alt	61.266	31
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.682.720	2.775
	Kreditinstitutter i øvrigt	712.646	727
	Kortfristet del af langfristet gæld	-111.857	-107
1	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.283.509	3.396
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	111.857	107
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	190.000	190
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	7
	Selskabsskat	4.950	0
	Anden gæld	6.789	30
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	326.096	333
	Gældsforpligtelser i alt	3.609.605	3.729
	Passiver i alt	4.420.466	4.428
2	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3	Eventualposter m.v.		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

1 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: ca. kr. 2.772.900.

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter kr. 2.682.720, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.256.330.

Til sikkerhed for lån i pengeinstitut kr. 712.646 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.005.000, der giver pant i grunde og bygninger.

Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for pengeinstituttet.

3 Eventualposter m.v.

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Vibeke Hundevad

Som Registreret revisor
RID: 17835764
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2018 kl.: 15:31:13
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kirsten Fabricius Ømand Andersen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-932549780096
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2018 kl.: 16:11:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kirsten Fabricius Ømand Andersen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-932549780096
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2018 kl.: 16:11:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 639b994-1KNsj10273601