

KN Ejendomsselskab ApS

Baldersvej 2


8850 Bjerringbro

CVR. nr. 29240620

Årsrapport for 2015/16

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21. september 2016


Niels Klode Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for KN Ejendomsselskab ApS.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 13. september 2016

Direktion


Niels Klode Larsen
Direktør


Erik Nyhus
Direktør



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KN Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KN Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bjerringbro, den 13. september 2016

Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS

CVR-nr. 29538565

Jørgen Løbner
Statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	KN Ejendomsselskab ApS Baldersvej 2 8850 Bjerringbro
Telefon	86 68 03 00
CVR-nr.	29240620
Stiftelsesdato	5. januar 2006
Regnskabsår	1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	Niels Klode Larsen, Direktør Erik Nyhus, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS Nørregade 14 8850 Bjerringbro
Pengeinstitut	Jyske Bank, Bjerringbro Torvegade 11 8850 Bjerringbro



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for KN Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af fast ejendom samt lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	15-50 år
Installationer	10-15 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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



Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		503.450	497.375
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		242.203	245.858
Driftsresultat		261.247	251.517
Finansielle indtægter		254	346
Finansielle omkostninger		147.510	154.016
Resultat før skat		113.991	97.847
Skat af årets resultat		25.632	10.036
Årets resultat		88.359	87.811
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	400.000
Overført resultat		-111.641	-312.189
Resultatdesponering		88.359	87.811



Balance 30. april 2016

	Note	2015-16 kr.	2014/15 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.916.038	4.153.900
Indretning af lejede lokaler		2.389	6.730
Materielle anlægsaktiver		<u>3.918.427</u>	<u>4.160.630</u>
Anlægsaktiver		<u>3.918.427</u>	<u>4.160.630</u>
Periodeafgrænsningsposter		9.087	10.064
Tilgodehavender		<u>9.087</u>	<u>10.064</u>
Likvide beholdninger		<u>103.283</u>	<u>293.453</u>
Omsætningsaktiver		<u>112.370</u>	<u>303.517</u>
Aktiver		<u>4.030.797</u>	<u>4.464.147</u>



Balance 30. april 2016

	Note	2015-16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	140.000	140.000
Overført resultat	2	630.528	742.170
Udbytte for regnskabsåret	3	200.000	400.000
Egenkapital		970.528	1.282.170
Hensættelser til udskudt skat		101.870	106.640
Hensatte forpligtelser		101.870	106.640
Gæld til realkreditinstitutter		2.896.481	3.030.567
Selskabsskat		23.402	23.691
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		-138.200	-131.400
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.781.683	2.922.858
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		138.200	131.400
Selskabsskat		17.691	0
Anden gæld		20.825	21.079
Kortfristede gældsforpligtelser		176.716	152.479
Gældsforpligtelser		2.958.399	3.075.337
Passiver		4.030.797	4.464.147
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		
Virksomhedens formål	8		



Noter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	140.000	140.000
Saldo ultimo	140.000	140.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2. Overført resultat

Saldo primo	742.169	1.054.359
Årets resultat	-111.641	-312.189
Saldo ultimo	630.528	742.170

3. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	400.000	400.000
Forslag til udbytte	200.000	400.000
Uddelinger	-400.000	-400.000
Saldo ultimo	200.000	400.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.896.481	131.400	2.329.400
Selskabsskat	23.402	0	0
Kortfristede del af langfristede gæld	-138.200	0	0
	2.781.683	131.400	2.329.400

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.



Noter

2015/16	2014/15
kr.	kr.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

For lån hos Nykredit Realkredit A/S er stillet følgende tilsikkerhed:

Ejerpantebrev på kr. 725.000 i ejendommen matr. nr. 2cø, Gullev By. Bogført værdi andrager kr. 1.062.740.

Ejerpantebrev på kr. 2.655.000 i ejendommen matr. nr. 2cæ, Gullev By. Bogført værdi andrager kr. 2.853.295.

For engagement hos Jyske Bank, Bjerringbro afdeling er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på kr. 675.000 i ejendommen mat. nr. 2cø, Gullev By. Bogført værdi andrager kr. 1.062.740.

Ejerpantebrev på kr. 300.000 i ejendommen mat. nr. 2cæ, Gullev By. Bogført værdi andrager kr. 2.853.295.

Ejerpantebrev på kr. 930.000 i ejendommen mat. nr. 2cæ, Gullev By. Bogført værdi andrager kr. 2.853.295.

7. Ejerskab

Af selskabets anpartskapital på nom. kr. 140.000 ejer nedenstående anpartshavere mere end 5%:

Klode Holding, Ans ApS, CVR-nr. 32 32 49 83.

Nyhus Holding, Kragelund ApS, CVR-nr. 32 32 49 91.

8. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom samt anden investeringsvirksomhed.