

KN EJENDOMSSKAB ApS

**Baldersvej 2,
8850 Bjerringbro**

CVR. nr. 29240620

Årsrapport for 2019/20

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24. september 2020



Niels Klode Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for KN EJENDOMSSKAB 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

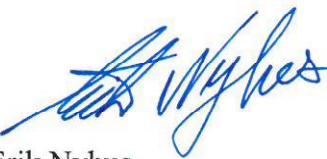
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 16. september 2020

Direktion


Niels Klode Larsen
Direktør


Erik Nyhus
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KN EJENDOMSSELSKAB ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KN EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Bjerringbro, den 16. september 2020

Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS

Statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 29538565


Jørgen Løbner
Statsautoriseret revisor
mne18623

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KN EJENDOMSSELSKAB ApS Baldersvej 2, 8850 Bjerringbro
Telefon	86 68 03 00
E-mail	eny@ksn.dk
CVR-nr.	29240620
Stiftelsesdato	5. januar 2006
Hjemsted	Viborg
Regnskabsår	1. maj 2019 - 30. april 2020
Direktion	Niels Klode Larsen, Direktør Erik Nyhus, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Nyhus Holding, Kragelund ApS, 50 % Klode Holding, Ans ApS, 50 %
Revisor	Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS Statsautoriseret revisionsfirma Nørregade 14 8850 Bjerringbro CVR-nr.: 29538565
Pengeinstitut	Jyske Bank, Bjerringbro Torvegade 11 8850 Bjerringbro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

KN Ejendomsselskab ApS har fundet en køber til ejendommene efter regnskabsåret.

Ejendomme er solgt pr. 1. september 2020.

I den forbindelse ophører driften og selskabet afvikles.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for KN EJENDOMSSELSKAB ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

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:

	Brugstid
Bygninger	30 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 andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		518.720	522.298
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		236.788	236.788
Driftsresultat		281.932	285.510
Finansielle indtægter		198	194
Finansielle omkostninger		85.584	87.800
Resultat før skat		196.546	197.904
Skat af årets resultat		45.369	42.840
Årets resultat		151.177	155.064
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		-348.823	155.064
Resultatdisponering		151.177	155.064

Balance 30. april 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.968.346	3.205.134
Materielle anlægsaktiver		<u>2.968.346</u>	<u>3.205.134</u>
Anlægsaktiver		<u>2.968.346</u>	<u>3.205.134</u>
Andre tilgodehavender		200.000	6.644
Periodeafgrænsningsposter		9.141	8.833
Tilgodehavender		<u>209.141</u>	<u>15.477</u>
Likvide beholdninger		<u>796.012</u>	<u>507.635</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.005.153</u>	<u>523.112</u>
Aktiver		<u>3.973.499</u>	<u>3.728.246</u>

Balance 30. april 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	140.000	140.000
Overført resultat	2	429.935	778.758
Udbytte for regnskabsåret	3	500.000	0
Egenkapital		1.069.935	918.758
Hensættelser til udskudt skat		79.413	90.489
Hensatte forpligtelser		79.413	90.489
Gæld til kreditinstitutter		2.394.932	2.521.827
Selskabsskat		49.230	42.085
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.444.162	2.563.912
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		126.895	124.503
Gæld til associerede virksomheder		200.000	13.249
Selskabsskat		36.085	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.009	17.335
Kortfristede gældsforpligtelser		379.989	155.087
Gældsforpligtelser		2.824.151	2.718.999
Passiver		3.973.499	3.728.246
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
1. Selskabskapital		
Saldo primo	140.000	140.000
Saldo ultimo	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2. Overført resultat

Saldo primo	778.758	623.694
Årets tilgang	-348.823	155.064
Saldo ultimo	<u>429.935</u>	<u>778.758</u>

3. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	0	200.000
Årets tilgang	500.000	0
Årets afgang	0	-200.000
Saldo ultimo	<u>500.000</u>	<u>0</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets langfristede gæld forfalder kr. 0 efter 5 år.

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

For lån i BRFKredit vedr. Baldersvej 2 er der et realkreditpantebrev på kr. 2.301.000, et ejerpantebrev på kr. 930.000 og et ejerpantebrev på kr. 300.000.

For lån i BRFKredit vedr. Thorsvej 4 er der et realkreditpantebrev på kr. 588.000 og et ejerpantebrev på kr. 675.000.