

KKN Ejendomme 1 ApS

Adelgade 28, 9500 Hobro
CVR-nr. 31 17 57 98

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.12.16

Margrethe Sundtoft Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 21

Selskabet

KKN Ejendomme 1 ApS
Adelgade 28
9500 Hobro
Telefon: 98 51 15 80
Telefax: 98 52 26 00
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 31 17 57 98

Direktion

Margrethe Sundtoft Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Modervirksomhed

MSN Hobro Holding ApS, Mariagerfjord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for KKN Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 24. oktober 2016

Direktionen

Margrethe Sundtoft Nielsen

Til kapitalejeren i KKN Ejendomme 1 ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for KKN Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheden om indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i beskrivelsen og ledelsens valg af regnskabspraksis.

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.

Hobro, den 24. oktober 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Erik K. Nielsen
Statsaut. revisor

Kasper Sand Jensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af og investering i investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK -5.106.766 mod DKK 2.927.240 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -28.133.955.

Selskabets ledelse har indgået finansieringsaftale med kreditinstitutter for en længere årrække. Selskabets finansielle beredskab vurderes derfor at være til stede også på sigt. Finansieringsaftalen resulterer i en meget væsentlig besparelse i selskabets finansieringsudgifter, hvilket forventes at medføre fremtidige årlige overskud, og på længere sigt en reetablering af egenkapitalen.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende og som forventet.

Værdiansættelse investeringsejendomme

Selskabets ledelse har anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast, jf. årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder hovedelementerne, lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30. juni 2016 samt de forventede driftsomkostninger for 2016/17. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret ud fra den enkelte ejendoms vedligeholdelsesstand. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ændringer i de anvendte afkastprocenter vil have stor indflydelse på selskabets egenkapital og resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der i øvrigt ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Lejeindtægter	10.057.045	10.208.163
Andre driftsindtægter	150.428	0
Indtægter i alt	10.207.473	10.208.163
Ejendomsomkostninger	-1.605.194	-1.899.319
Andre eksterne omkostninger	-497.685	-702.176
Bruttofortjeneste	8.104.594	7.606.668
² Personalemkostninger	-787.858	-865.819
Resultat før af- og nedskrivninger	7.316.736	6.740.849
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-96.113	-320.628
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.625.203	227.552
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	2.085.662
Resultat af primær drift	-2.404.580	8.733.435
³ Andre finansielle indtægter	465.282	516.112
⁴ Andre finansielle omkostninger	-3.806.769	-6.358.676
Finansielle poster i alt	-3.341.487	-5.842.564
Resultat før skat	-5.746.067	2.890.871
⁵ Skat af årets resultat	639.301	36.369
Årets resultat	-5.106.766	2.927.240
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-5.106.766	2.927.240
I alt	-5.106.766	2.927.240

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	164.685.857	174.311.060
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	131.769	260.874
6	Materielle anlægsaktiver i alt	164.817.626	174.571.934
	Andre tilgodehavender	11.000	11.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	11.000	11.000
	Anlægsaktiver i alt	164.828.626	174.582.934
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.779	35.271
	Udskudt skatteaktiv	579.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	60.301	36.369
	Andre tilgodehavender	3.203	7.888
	Periodeafgrænsningsposter	109.683	93.741
	Tilgodehavender i alt	769.966	173.269
	Likvide beholdninger	617.556	234.898
	Omsætningsaktiver i alt	1.387.522	408.167
	Aktiver i alt	166.216.148	174.991.101

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-28.258.955	-23.152.189
7	Egenkapital i alt	-28.133.955	-23.027.189
	Gæld til realkreditinstitutter	114.641.491	116.619.860
	Kreditinstitutter i øvrigt	63.183.465	64.688.927
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	177.824.956	181.308.787
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.056.759	4.093.478
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.337	3.953
	Deposita	1.631.688	1.615.030
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	174.448	307.047
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.134.280	10.163.101
	Anden gæld	521.635	509.427
	Periodeafgrænsningsposter	0	17.467
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.525.147	16.709.503
	Gældsforpligtelser i alt	194.350.103	198.018.290
	Passiver i alt	166.216.148	174.991.101

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har for regnskabsåret 2015/16 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

- Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har for regnskabsåret 2015/16 valgt at førtidsimplementere følgende bestemmelser i årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015:

- Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris
Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 30.06.15 som ny kostpris fra 01.07.15. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Værdiansættelse af investeringsejendomme udarbejdes med udgangspunkt i en afkast-baseret model. Værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast, jf. årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder hovedelementerne, lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30. juni 2016 samt de forventede driftsomkostninger for 2016/17. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret ud fra den enkelte ejendoms vedligeholdelsesstand. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ændringer i de anvendte afkastprocenter vil have stor indflydelse på selskabets finansielle stilling og resultat.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	642.728	730.373
Pensioner	69.624	56.376
Andre omkostninger til social sikring	15.094	23.391
Personaleomkostninger i øvrigt	60.412	55.679
I alt	787.858	865.819

3. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	465.282	427.991
Valutakursgevinst	0	88.121
I alt	465.282	516.112

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

4. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	3.806.769	6.358.676
I alt	3.806.769	6.358.676

5. Skatter

Årets aktuelle skat	-60.301	-36.369
Årets udskudte skat	-579.000	0
I alt	-639.301	-36.369

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.15	190.271.677	1.923.917
Tilgang i året	0	116.580
Afgang i året	0	-869.292
Kostpris pr. 30.06.16	190.271.677	1.171.205
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	-15.960.617	0
Dagsværdireguleringer i året	-9.625.203	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	-25.585.820	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	0	1.663.043
Afskrivninger i året	0	96.113
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-719.720
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	0	1.039.436
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	164.685.857	131.769

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Ved beregning af ejendommens dagsværdi er anvendt følgende afkastprocenter:

Gennemsnitlig afkastprocent	5,37%
Den laveste afkastprocent udgør	5,25%
Den højeste afkastprocent udgør	6,50%

Afkastprocenterne er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. De anvendte afkastprocenter har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30.06.16 samt de forventede driftsomkostninger for 2016/17. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens vedligeholdelsesstandard.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	125.000	-26.079.429
Forslag til resultatdisponering	0	2.927.240
Saldo pr. 30.06.15	125.000	-23.152.189

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	125.000	-23.152.189
Forslag til resultatdisponering	0	-5.106.766
Saldo pr. 30.06.16	125.000	-28.258.955

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	1.965.094	96.679.403	116.606.585	118.561.019
Kreditinstitutter i øvrigt	2.091.665	54.048.287	65.275.130	66.841.246
I alt	4.056.759	150.727.690	181.881.715	185.402.265

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet MSN Hobro Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har med søsterselskabet KKN Ejendomme 2 ApS aftalt krydskautions for begge selskabers gæld til Spar Nord Bank A/S. Kautionen er ulimiteret. KKN Ejendomme 2 ApS' gæld til Spar Nord Bank A/S udgør på balancedagen t.DKK 21.215.

Selskabet har stillet selvskyldnerkautions for moderselskabet MSN Hobro Holding ApS' gæld til Spar Nord Bank A/S. Kautionen er ulimiteret. MSN Hobro Holding ApS' gæld til Spar Nord Bank A/S udgør på balancedagen t.DKK 0

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 116.607 der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 151.752.

Selskabet har til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S afgivet ejerpant for t.DKK 153.142 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.DKK 164.686. Heraf er ejerpant for t.DKK 40.000 omfattet af sampantsætning i søsterselskabet KKN Ejendomme 2 ApS' ejendomme, og ejerpantebrevene er ligeledes stillet til sikkerhed for KKN Ejendomme 2 ApS' gæld til Spar Nord Bank A/S, der på balancedagen udgør t.DKK 21.215.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S er der udstedt virksomhedspant t.DKK 200 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, varelager, andre anlæg, driftsmateriel og inventar.