

## **KNK Ejendom ApS**

Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr. 31 93 69 34

### **Årsrapport for 2017/18**

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. november 2018

---

Claus Høxbro  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for KNK Ejendom 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. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. november 2018

### **Direktion**

Klaus Kastbjerg

Nicklas Kastbjerg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i KNK Ejendom ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KNK Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 26. november 2018

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KNK Ejendom ApS  
Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr.: 31 93 69 34

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 28. november 2008

Hjemsted: København

### Direktion

Klaus Kastbjerg  
Nicklas Kastbjerg

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele i projektejendomsselskaber.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 272.214, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.714.405.

Tilknyttede virksomheders årsrapporter indeholder projektejendomme som indregnes på projekttidspunktet til kostpris.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for KNK Ejendom ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Generelt**

I omsætning inkluderes administrationsbidrag ekskl. moms.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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**

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-36.758</b>	<b>-69</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-121.121	-33
Finansielle omkostninger	2	<u>-156.951</u>	<u>-122</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-314.830</b>	<b>-224</b>
Skat af årets resultat	3	<u>42.616</u>	<u>42</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-272.214</u></u></b>	<b><u><u>-182</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-272.214</u>	<u>-182</u>
		<b><u><u>-272.214</u></u></b>	<b><u><u>-182</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>7.265.456</u>	<u>6.768</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.265.456</b></u>	<u><b>6.768</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.265.456</b></u>	<u><b>6.768</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>48.232</u>	<u>59</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>48.232</b></u>	<u><b>59</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>4.277</b></u>	<u><b>5</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>52.509</b></u>	<u><b>64</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.317.965</b></u></u>	<u><u><b>6.832</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>3.589.405</u>	<u>3.862</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>3.714.405</u></b>	<b><u>3.987</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>3.603.560</u>	<u>2.831</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>3.603.560</u></b>	<b><u>2.831</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>14</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.603.560</u></b>	<b><u>2.845</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.317.965</u></b>	<b><u>6.832</u></b>
Eventualposter mv.	7		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren, direktøren modtager ikke vederlag.</p>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	156.934	122
Andre finansielle omkostninger	<u>17</u>	<u>0</u>
	<b><u>156.951</u></b>	<b><u>122</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-42.616</u>	<u>-42</u>
	<b><u>-42.616</u></b>	<b><u>-42</u></b>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2017	9.802.685	9.444
Tilgang i årets løb	<u>620.367</u>	<u>360</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>10.423.052</u>	<u>9.804</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017	-3.036.475	0
Årets resultat	-121.121	-227
Udbytte modtaget	<u>0</u>	<u>-2.809</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>-3.157.596</u>	<u>-3.036</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>7.265.456</u></b>	<b><u>6.768</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	125.000	3.861.619	3.986.619
Årets resultat	0	-272.214	-272.214
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>3.589.405</b>	<b>3.714.405</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.831	3.603.560	0	0
	<b>2.831</b>	<b>3.603.560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Unionkul Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.