



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

KNK EJENDOM APS
KALKBRÆNDERILØBSKAJ 4, 2100 KØBENHAVN Ø
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. november 2016

Claus Høxbro

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KNK Ejendom ApS Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 31 93 69 34 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Klaus Kastbjerg Nicklas Kastbjerg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2016

Direktion

Klaus Kastbjerg

Nicklas Kastbjerg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i KNK Ejendom ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for KNK Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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.

Konklusion

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

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.

København, den 29. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele i investerings- og udviklingsejendomsselskaber samt konsulentvirksomhed.

Vurdering af ejendomme i datterselskaber

Dattervirksomheders årsrapporter indeholder projektejendomme som måles til kostpri. Vi henviser til noten "Kapitalandele i dattervirksomheder".

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på DKK -323.401 mod DKK -153.696 for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.168.608

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Koncernens likviditet finansierer selskabets forventede underskud for 2016/17.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KNK Ejendom ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I andre driftsindtægter indregnes administrationsbidrag m.v.

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....		-218.834	29.104
Andre driftsindtægter.....		100.000	100.000
Eksterne omkostninger.....		-160.850	-110.750
DRIFTSRESULTAT.....		-279.684	18.354
Andre finansielle omkostninger.....	1	-79.084	-223.609
RESULTAT FØR SKAT.....		-358.768	-205.255
Skat af årets resultat.....	2	35.367	51.559
ÅRETS RESULTAT.....		-323.401	-153.696
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	29.104
Anvendt af tidligere års overskud.....		-323.401	-182.800
I ALT.....		-323.401	-153.696

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		6.666.159	5.940.506
Finansielle anlægsaktiver.....	3	6.666.159	5.940.506
ANLÆGSAKTIVER.....		6.666.159	5.940.506
Udskudte skatteaktiver.....		30.785	196.657
Andre tilgodehavender.....		0	2.500
Tilgodehavender.....		30.785	199.157
Likvider.....		15.569	24.458
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		46.354	223.615
AKTIVER.....		6.712.513	6.164.121

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.043.608	4.367.009
EGENKAPITAL.....	4	4.168.608	4.492.009
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.533.905	1.662.112
Langfristede gældsforpligtelser.....		2.533.905	1.662.112
Anden gæld.....		10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.000	10.000
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.543.905	1.672.112
PASSIVER.....		6.712.513	6.164.121
 Eventualposter mv.	 5		
Støtteerklæring	6		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renter, tilknyttede virksomheder.....	79.084	223.609	
	79.084	223.609	
Skat af årets resultat			2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-4.582	0	
Regulering af udskudt skat.....	-30.785	-51.559	
	-35.367	-51.559	
Finansielle anlægsaktiver			3
		Kapitalandele i datter- virksomheder	
Kostpris 1. juli 2015.....		8.489.105	
Tilgang.....		953.607	
Kostpris 30. juni 2016.....		9.442.712	
Opskrivninger 1. juli 2015.....		-2.548.599	
Udloddet udbytte.....		-9.120	
Årets resultat.....		-218.834	
Opskrivninger 30. juni 2016.....		-2.776.553	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		6.666.159	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Unionkul Løfasvej ApS.....	4.990.767	-172.530	100 %
Unionkul Kattegatvej I ApS.....	1.675.391	-46.305	100 %

Projektejendomme i associerede virksomheder indregnes på projekttidspunktet til bogført dagsværdi og kostpris.

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	0	4.367.009	4.492.009
Forslag til årets resultatdisponering.....			-323.401	-323.401
Egenkapital 30. juni 2016.....	125.000	0	4.043.608	4.168.608

Eventualposter mv.

5

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvar.

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.

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

Støtteerklæring

6

Koncernens likviditet finansierer selskabets forventede underskud for 2016/17.