



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
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. december 2017

Claus Høxbro

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KNK Ejendom ApS Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 31 93 69 34 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Klaus Kastbjerg Nicklas Kastbjerg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. december 2017

Direktion:

Klaus Kastbjerg

Nicklas Kastbjerg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i KNK Ejendom ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KNK Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 13. december 2017

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 projektejendomsselskaber.

Vurdering af ejendomme i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheders årsrapporter indeholder projektejendomme som indregnes på projekttidspunktet til dagsværdi, svarende til kostpris. Vi henviser til noten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på DKK -181.989 mod DKK -323.402 for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.986.619

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Koncernens likviditet finansierer selskabets forventede underskud for 2017/18.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....		-32.749	-218.834
Andre driftsindtægter.....		100.000	100.000
Eksterne omkostninger.....		-169.244	-160.850
DRIFTSRESULTAT.....		-101.993	-279.684
Andre finansielle omkostninger.....	1	-122.089	-79.085
RESULTAT FØR SKAT.....		-224.082	-358.769
Skat af årets resultat.....	2	42.093	35.367
ÅRETS RESULTAT.....		-181.989	-323.402
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-181.989	-323.402
I ALT.....		-181.989	-323.402

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		6.766.210	6.666.159
Finansielle anlægsaktiver.....	3	6.766.210	6.666.159
ANLÆGSAKTIVER.....		6.766.210	6.666.159
Udsudte skatteaktiver.....		59.308	30.785
Andre tilgodehavender.....		13	0
Tilgodehavender.....		59.321	30.785
Likvider.....		6.043	15.568
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		65.364	46.353
AKTIVER.....		6.831.574	6.712.512

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.861.619	4.043.607
EGENKAPITAL.....	4	3.986.619	4.168.607
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.830.714	2.533.905
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.830.714	2.533.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.241	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.241	10.000
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.844.955	2.543.905
PASSIVER.....		6.831.574	6.712.512
Eventualposter mv.	6		
Støtteerklæring	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renter, tilknyttede virksomheder.....	122.064	79.085	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	25	0	
	122.089	79.085	
Skat af årets resultat			2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-4.582	
Regulering af udskudt skat.....	-42.093	-30.785	
	-42.093	-35.367	
Finansielle anlægsaktiver			3
		Kapitalandele i datter- virksomheder	
Kostpris 1. juli 2016.....		9.442.713	
Tilgang.....		359.971	
Kostpris 30. juni 2017.....		9.802.684	
Opskrivninger 1. juli 2016.....		-2.776.553	
Udloddet resultat.....		-227.172	
Årets opskrivninger.....		-32.749	
Opskrivninger 30. juni 2017.....		-3.036.474	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		6.766.210	
Projektejendomme i tilknyttede virksomheder indregnes på projekttidspunktet til dagsværdi, svarende til kostpris.			
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	125.000	4.043.608	4.168.608
Forslag til årets resultatdisponering.....		-181.989	-181.989
Egenkapital 30. juni 2017.....	125.000	3.861.619	3.986.619
Langfristede gældsforpligtelser			5
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til tilknyttede virksomheder.	2.533.905	2.830.714	0
	2.533.905	2.830.714	0
			Restgæld efter 5 år
			0
			0

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Fælles momsregistrering**

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 Unionkul Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Støtteerklæring

Koncernens likviditet finansierer selskabets forventede underskud for 2017/18.

7**Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015/16: 1)

8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KNK Ejendom ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I andre driftsindtægter indregnes administrationsbidrag m.v.

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

Indtægter 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 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.

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.

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 og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

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.

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 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.