

KN2 Ejendomme ApS

M. C. Holsts Vej 8

8270 Højbjerg

CVR-nummer 34213690

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 28/1 2016



Morten Daniel Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

KN2 Ejendomme ApS
M. C. Holsts Vej 8
8270 Højbjerg

Hjemstedskommune:

Århus

CVR-nummer:

34213690

Regnskabsperiode:

1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Allan Karll
Morten Daniel Nielsen

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for KN2 Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 14. februar 2017

Direktionen:



Allan Karll



Morten Daniel Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i KN2 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KN2 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Skive, 14. februar 2017

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at købe og sælge fast ejendom, herunder drive udlejningsvirksomhed samt udføre ejendomsadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.186.668	1.108
1	Personaleomkostninger	-242.400	-192
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.005.172	361
	Resultat før finansielle poster	1.949.440	1.277
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	191.110	345
	Finansielle indtægter	0	2
	Finansielle omkostninger	-255.763	-234
	Resultat før skat	1.884.787	1.390
3	Skat af årets resultat	-367.840	-244
	Årets resultat	1.516.947	1.146
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	191.110	345
	Overført resultat	1.325.837	801
	Resultatdisponering i alt	1.516.947	1.146

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
4	Investeringsejendomme	15.600.000	13.494
	Materielle anlægsaktiver	15.600.000	13.494
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.334.635	1.144
	Finansielle anlægsaktiver	1.334.635	1.144
	Anlægsaktiver i alt	16.934.635	14.638
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	383
	Andre tilgodehavender	5.801	136
	Tilgodehavender	5.801	519
	Likvide beholdninger	471.517	56
	Omsætningsaktiver i alt	477.318	575
	Aktiver i alt	17.411.953	15.213

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	240.000	240
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	628.635	438
	Overført resultat	3.575.546	2.304
6	Egenkapital i alt	4.444.181	2.982
	Hensættelser til udskudt skat	659.000	439
	Hensatte forpligtelser	659.000	439
	Gæld til realkreditinstitutter	11.115.018	10.355
	Anden gæld	368.000	616
7	Langfristede gældsforpligtelser	11.483.018	10.971
	Gæld til realkreditinstitutter	128.000	98
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
	Selskabsskat	132.187	166
	Anden gæld	530.757	537
	Periodeafgrænsningsposter	14.811	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	825.754	821
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	12.967.772	12.231
	Passiver i alt	17.411.953	15.213
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	242.220	192
Øvrige personaleomkostninger	180	0
Personaleomkostninger i alt	242.400	192
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
2		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	997.980	324
Dagsværdiregulering af gæld	7.192	-13
Dagsværdiregulering af finansielle kontrakter	0	50
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	1.005.172	361
3		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	147.840	171
Regulering af udskudt skat	220.000	71
Regulering af tidl. års skat	0	1
Skat af årets resultat i alt	367.840	244
4		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	11.496.587	11.497
Tilgang i årets løb	1.108.020	0
Kostpris 31. december	12.604.607	11.497
Dagsværdiregulering 1. januar	1.997.413	1.673
Årets dagsværdiregulering	997.980	324
Dagsværdireguleringer 31. december	2.995.393	1.997
Investeringsejendomme i alt	15.600.000	13.494

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK

Investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Odder, Sønderborg og Horsens, som blev anskaffet i perioden 2012 - 2016. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2016	2015
Årlig leje pr. kvadratmeter	10.442	10.608
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,8	5,9

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	706.000	240
Tilgang i årets løb	0	466
Kostpris 31. december	<u>706.000</u>	<u>706</u>
Værdireguleringer 1. januar	437.525	92
Årets resultatandel	191.110	345
Værdireguleringer 31. december	<u>628.635</u>	<u>438</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>1.334.635</u>	<u>1.144</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
KN3 Ejendomme ApS	Aarhus	20%
JE Administration ApS	Aarhus	20%

6 Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for nettoopskrivninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	240	438	2.304	2.982
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	0	-54	-54
Årets resultat	<u>0</u>	<u>191</u>	<u>1.326</u>	<u>1.517</u>
Egenkapital ultimo	<u>240</u>	<u>629</u>	<u>3.576</u>	<u>4.444</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

		2016	2015
Noter		DKK	1.000 DKK
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	10.371.000	10.025
8	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 10.836, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 15.600.		
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.103, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 10.300.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggen-

Anvendt regnskabspraksis

hed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, der ikke er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.