

KN2 Ejendomme ApS

M. C. Holsts Vej 8

8270 Højbjerg

CVR-nummer 34213690

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. april 2018



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 2017 - 31. december 2017

Direktion

Allan Karll
Morten Daniel Nielsen

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 14. marts 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 revisorer's Etiske 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. marts 2018

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

mne30147

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.

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.303.191	1.187
1	Personaleomkostninger	-332.490	-242
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.563.928	1.005
	Resultat før finansielle poster	2.534.629	1.949
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	284.751	191
	Indtægter af andre kapitalandele	57.626	0
	Finansielle omkostninger	-343.763	-256
	Resultat før skat	2.533.243	1.885
2	Skat af årets resultat	-481.432	-368
	Årets resultat	2.051.811	1.517
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	110.503	191
	Overført resultat	1.941.308	1.326
	Resultatdisponering i alt	2.051.811	1.517

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	24.575.000	15.600
	Materielle anlægsaktiver	24.575.000	15.600
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.474.973	1.190
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	603.461	546
	Finansielle anlægsaktiver	2.078.434	1.736
	Anlægsaktiver i alt	26.653.434	17.336
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.700	0
	Andre tilgodehavender	125.260	226
	Tilgodehavender	128.960	226
	Likvide beholdninger	330.072	523
	Omsætningsaktiver i alt	459.032	749
	Aktiver i alt	27.112.466	18.085

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	240.000	240
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	784.973	674
	Overført resultat	5.422.660	3.530
6	Egenkapital i alt	6.447.633	4.444
	Hensættelser til udskudt skat	950.000	659
	Andre hensatte forpligtelser	0	578
	Hensatte forpligtelser	950.000	1.237
	Gæld til realkreditinstitutter	18.329.963	11.115
	Anden gæld	270.000	368
7	Langfristede gældsforpligtelser	18.599.963	11.483
	Gæld til realkreditinstitutter	195.000	128
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	30
	Selskabsskat	102.514	145
	Anden gæld	766.764	603
	Periodeafgrænsningsposter	30.592	15
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.114.870	921
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	20.664.833	13.641
	Passiver i alt	27.112.466	18.085
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	329.523	242
Andre omkostninger til social sikring	2.134	0
Øvrige personaleomkostninger	833	0
Personaleomkostninger i alt	332.490	242
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	190.432	148
Regulering af udskudt skat	291.000	220
Skat af årets resultat i alt	481.432	368
3		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	12.604.607	11.497
Tilgang i årets løb	7.411.072	1.108
Kostpris 31. december	20.015.679	12.605
Dagsværdiregulering 1. januar	2.995.393	1.997
Årets dagsværdiregulering	1.563.928	998
Dagsværdireguleringer 31. december	4.559.321	2.995
Investeringsjendomme i alt	24.575.000	15.600

Investeringsjendomme består af 5 udlejningsjendomme beliggende i Odder, Sønderborg og Horsens, som blev anskaffet i perioden 2012 - 2017. 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:

	2017	2016
Årlig leje pr. kvadratmeter	11.868	10.442
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,6	5,8

Noter	2017	2016		
	DKK	1.000 DKK		
4 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	690.000	706		
Afgang i årets løb	0	-16		
Kostpris 31. december	<u>690.000</u>	<u>690</u>		
Værdireguleringer 1. januar	500.222	438		
Årets resultatandel	284.751	191		
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	-128		
Værdireguleringer 31. december	<u>784.973</u>	<u>500</u>		
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>1.474.973</u>	<u>1.190</u>		
Navn	Hjemsted	Ejerandel		
KN3 Ejendomme ApS	Aarhus	20%		
5 Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar	500.000	0		
Tilgang i årets løb	0	500		
Kostpris 31. december	<u>500.000</u>	<u>500</u>		
Værdireguleringer 1. januar	45.835	0		
Årets værdireguleringer	57.626	46		
Værdireguleringer 31. december	<u>103.461</u>	<u>46</u>		
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>603.461</u>	<u>546</u>		
6 Egenkapital	Virksom-	Reserver	Overført	I alt
	hedskapi-	for netto-	resultat	
	tal	opskriv-		
		ninger		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	240	674	3.530	4.444
Dagsværdiregulering af finansielle instru-	0	0	74	74
menter				
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-122	-122
Årets resultat	0	111	1.941	2.052
Egenkapital ultimo	<u>240</u>	<u>785</u>	<u>5.423</u>	<u>6.448</u>

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

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	17.292.000	10.371
--	------------	--------

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 18.192, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 24.575.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 4.103, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 18.775.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 tilbageførslers 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.

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

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 mv.

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

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

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 beliggenhed, 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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. Resultater 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. Resultater 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.