

KN2 Ejendomme ApS

Grumstolsvej 22

8270 Højbjerg

CVR-nummer 34213690

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. marts 2020

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
Grumstolsvej 22
8270 Højbjerg

Hjemstedskommune: Århus
CVR-nummer: 34213690
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 12. marts 2020

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 2019 - 31. december 2019 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, 12. marts 2020

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.

		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.566.442	1.709
1	Personaleomkostninger	-287.566	-374
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.522.170	1.439
	Resultat før finansielle poster	2.801.046	2.775
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	169.334	350
	Indtægter af andre kapitalandele	92.700	96
	Finansielle indtægter	1.851	0
	Finansielle omkostninger	-433.822	-374
	Resultat før skat	2.631.109	2.846
2	Skat af årets resultat	-522.338	-492
	Årets resultat	2.108.771	2.355
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	800.000	400
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	83.334	350
	Overført resultat	1.225.437	1.605
	Resultatdisponering i alt	2.108.771	2.355

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	31.900.000	26.300
	Materielle anlægsaktiver	31.900.000	26.300
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.908.025	1.825
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	791.970	699
	Finansielle anlægsaktiver	2.699.995	2.524
	Anlægsaktiver i alt	34.599.995	28.824
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.181	206
	Andre tilgodehavender	84.720	0
	Tilgodehavender	85.901	206
	Likvide beholdninger	69.642	432
	Omsætningsaktiver i alt	155.543	638
	Aktiver i alt	34.755.538	29.462

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	240.000	240
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.218.025	1.135
	Overført resultat	8.327.012	7.060
	Foreslået udbytte	800.000	400
6	Egenkapital i alt	10.585.037	8.835
	Hensættelser til udskudt skat	1.549.000	1.222
	Hensatte forpligtelser	1.549.000	1.222
	Gæld til realkreditinstitutter	20.517.261	18.134
	Anden gæld	0	192
7	Langfristede gældsforpligtelser	20.517.261	18.326
	Gæld til realkreditinstitutter	233.000	169
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	20
	Selskabsskat	116.571	123
	Anden gæld	1.694.939	755
	Periodeafgrænsningsposter	24.731	12
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.104.241	1.079
	Gældsforpligtelser i alt	22.621.501	19.405
	Passiver i alt	34.755.538	29.462
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	281.594	371
Andre omkostninger til social sikring	5.469	2
Øvrige personaleomkostninger	504	1
Personaleomkostninger i alt	287.566	374
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	195.338	220
Regulering af udskudt skat	327.000	272
Skat af årets resultat i alt	522.338	492
3		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	20.301.769	20.016
Tilgang i årets løb	4.077.830	286
Kostpris 31. december	24.379.599	20.302
Dagsværdiregulering 1. januar	5.998.231	4.559
Årets dagsværdiregulering	1.522.170	1.439
Dagsværdireguleringer 31. december	7.520.401	5.998
Investeringsjendomme i alt	31.900.000	26.300

Investeringsjendomme består af 6 udlejningsjendomme beliggende i Odder, Sønderborg og Horsens, som blev anskaffet i perioden 2012 - 2019. 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:

	2019	2018
Årlig leje pr. kvadratmeter	13.750	12.684
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,75	5,5

Noter	2019		2018		
	DKK		1.000 DKK		
4 Kapitalandele i associerede virksomheder					
Kostpris 1. januar		690.000		690	
Kostpris 31. december		690.000		690	
Værdireguleringer 1. januar		1.134.691		785	
Årets resultatandel		169.334		350	
Udloddet udbytte		-86.000		0	
Værdireguleringer 31. december		1.218.025		1.135	
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt		1.908.025		1.825	
Navn	Hjemsted	Ejerandel			
KN3 Ejendomme ApS	Aarhus	20%			
5 Andre værdipapirer og kapitalandele					
Kostpris 1. januar		500.000		500	
Kostpris 31. december		500.000		500	
Værdireguleringer 1. januar		199.270		103	
Årets værdireguleringer		92.700		96	
Værdireguleringer 31. december		291.970		199	
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt		791.970		699	
6 Egenkapital	Virksom-	Reserver	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi-	for netto-	resultat	udbytte	
	tal	opskriv-			
		ninger			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	240	1.135	7.060	400	8.835
Udbetalt udbytte	0	0	0	-400	-400
Dagsværdiregulering af fi-	0	0	41	0	41
nansielle instrumenter					
Årets resultat	0	83	1.225	800	2.109
Egenkapital ultimo	240	1.218	8.327	800	10.585

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

		2019	2018
Noter		DKK	1.000 DKK
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	19.314.000	17.141
8	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 20.491, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 31.900.		
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.600, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 20.900.		

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 finansiel 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens 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 ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Karl

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-292840959752

IP: 83.93.xxx.xxx

2020-03-12 19:56:01Z

NEM ID 

Morten Daniel Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-260267312440

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-03-13 10:33:51Z

NEM ID 

Morten Daniel Nielsen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-260267312440

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-03-13 10:33:51Z

NEM ID 

Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:25172795-RID:1078061869797

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-03-16 07:42:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EZCIO-HVEEF-ESTI4-XUIZ0-NEMD7-OESH3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>