

KN Ejendomme Holding A/S

Darupvej 185

4000 Roskilde

CVR-nr. 34 22 94 30

Årsrapport for 2016/17

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. oktober 2017

Kurt Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	11
Balance pr. 30. juni 2017	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for KN Ejendomme Holding A/S.

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 og 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.

Roskilde, den 28. september 2017

Direktion

Kurt Nielsen

Bestyrelse

Britta Marschall

Kurt Nielsen

Malene Søgaard Trodyb

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KN Ejendomme Holding A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KN Ejendomme Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 virksomheden, 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

Baseret på 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Taastrup, den 28. september 2017

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KN Ejendomme Holding A/S
Darupvej 185
4000 Roskilde

CVR-nr.: 34 22 94 30
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Stiftet: 16. februar 2012
Hjemsted: Roskilde

Bestyrelse

Britta Marschall
Kurt Nielsen
Malene Søgaard Trodyb

Direktion

Kurt Nielsen

Dattervirksomheder

Holding 318 ApS, Roskilde
 Holding 317 ApS, Roskilde
 Holding 316 ApS, Roskilde
 Mima Horse ApS, Roskilde

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Struergade 12, 1. th.
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 22.490.368, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 59.408.009.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KN Ejendomme Holding A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for KN Ejendomme Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

KN Ejendomme Holding A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		-15.577	-26.939
Bruttoresultat		-15.577	-26.939
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.448.671	978.709
Finansielle indtægter	1	128.067	135.309
Finansielle omkostninger	2	-130.195	-128.406
Resultat før skat		22.430.966	958.673
Skat af årets resultat	3	59.402	0
Årets resultat		22.490.368	958.673
Foreslået udbytte		0	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		22.448.671	970.759
Overført resultat		41.697	-112.086
		22.490.368	958.673

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	60.584.530	38.135.859
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>2.716.098</u>	<u>2.903.952</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>63.300.628</u>	<u>41.039.811</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>63.300.628</u>	<u>41.039.811</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		129.709	130.211
Andre tilgodehavender		17.000	17.002
Selskabsskat		<u>43.000</u>	<u>25.598</u>
Tilgodehavender		<u>189.709</u>	<u>172.811</u>
Likvide beholdninger		<u>1.094.210</u>	<u>461.112</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.283.919</u>	<u>633.923</u>
Aktiver i alt		<u>64.584.547</u>	<u>41.673.734</u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		30.739.427	8.290.756
Overført resultat		28.168.582	28.674.885
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Egenkapital	5	<u>59.408.009</u>	<u>37.565.641</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.162.786	4.094.343
Anden gæld		13.752	13.750
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.176.538</u>	<u>4.108.093</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.176.538</u>	<u>4.108.093</u>
Passiver i alt		<u>64.584.547</u>	<u>41.673.734</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	127.146	135.233
Andre finansielle indtægter	<u>921</u>	<u>76</u>
	<u>128.067</u>	<u>135.309</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	130.195	127.904
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>502</u>
	<u>130.195</u>	<u>128.406</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-59.402</u>	<u>0</u>
	<u>-59.402</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2016	29.845.103	29.545.103
Tilgang i årets løb	0	300.000
Kostpris 30. juni 2017	<u>29.845.103</u>	<u>29.845.103</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	8.290.756	7.319.997
Årets resultat	22.448.671	978.709
Udbytte modtaget	0	-7.950
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>30.739.427</u>	<u>8.290.756</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>60.584.530</u>	<u>38.135.859</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Holding 316 ApS	Roskilde	100%	12.777.934	4.840.366
Holding 317 ApS	Roskilde	100%	25.282.351	7.728.015
Holding 318 ApS	Roskilde	100%	22.410.618	9.993.459
Mima Horse ApS	Roskilde	100%	113.627	-113.169
			<u>60.584.530</u>	<u>22.448.671</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	500.000	8.290.756	28.674.885	100.000	37.565.641
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-548.000	0	-548.000
Årets resultat	0	22.448.671	41.697	0	22.490.368
Egenkapital 30. juni 2017	500.000	30.739.427	28.168.582	0	59.408.009

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskatter.

Selskabet har stillet kaution for banklån i dattervirksomhederne KN 318 A/S Tagensvej, KN 317 ApS Amagerbrogade og KN 316 ApS Augustagade.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Martin Santino Lo Turco

Som Statsautoriseret revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur NEM ID
RID: 44732704
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2017 kl.: 14:26:10

Kurt Henning Nielsen

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-434023912383
Tidspunkt for underskrift: 16-10-2017 kl.: 17:07:16

Kurt Henning Nielsen

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-434023912383
Tidspunkt for underskrift: 16-10-2017 kl.: 17:07:16

Kurt Henning Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-434023912383
Tidspunkt for underskrift: 16-10-2017 kl.: 17:07:16

Britta Marschall

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-007295855166
Tidspunkt for underskrift: 16-10-2017 kl.: 12:56:29

Malene Søgaard Trodyb

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-544974625877
Tidspunkt for underskrift: 15-10-2017 kl.: 19:40:10

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid løftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatures OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter