

KN 317 ApS Amagerbrogade

Darupvej 185

Darup

4000 Roskilde

CVR-nr. 34 58 02 86

Årsrapport for 2015/16

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. oktober 2016

Kurt Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016 | 10 |
| Balance pr. 30. juni 2016 | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for KN 317 ApS Amagerbrogade.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 5. september 2016

Direktion

Kurt Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KN 317 ApS Amagerbrogade

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KN 317 ApS Amagerbrogade for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. 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 Etiske 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Taastrup, den 5. september 2016

Revisionsfirmaet Jan Hansen
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | KN 317 ApS Amagerbrogade Darupvej 185 Darup 4000 Roskilde CVR-nr.: 34 58 02 86 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 25. april 2012 Hjemsted: Roskilde |
| Direktion | Kurt Nielsen |
| Revisor | Revisionsfirmaet Jan Hansen Godkendt revisionspartnerselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup |
| Pengeinstitut | Møns Bank Storegade 29 4850 Stege |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og drift af udlejningsejendommen Amagerbrogade 155/Keplersgade 12, 2300 København S.

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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.016.883, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 17.556.086.

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 317 ApS Amagerbrogade for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK.

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

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

| | Note | 2015/2016 DKK | 2014/2015 DKK |
|---|------|-------------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 791.701 | 781.969 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-276.000</u> | <u>-397.000</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 515.701 | 384.969 |
| Resultat før finansielle poster | | 515.701 | 384.969 |
| Finansielle indtægter | 2 | 122.572 | 124.624 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-195.444</u> | <u>-219.114</u> |
| Resultat før skat | | 442.829 | 290.479 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>574.054</u> | <u>-82.417</u> |
| Årets resultat | | <u>1.016.883</u> | <u>208.062</u> |
| Foreslået udbytte | | 0 | 20.000 |
| Overført resultat | | <u>1.016.883</u> | <u>188.062</u> |
| | | <u>1.016.883</u> | <u>208.062</u> |

Balance pr. 30. juni 2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> DKK | <u>2014/15</u> DKK |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>27.500.000</u> | <u>27.500.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>27.500.000</u> | <u>27.500.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>27.500.000</u> | <u>27.500.000</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.340.516 | 4.109.762 |
| Andre tilgodehavender | | 4.420 | 1.355 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>11.518</u> | <u>10.649</u> |
| Tilgodehavender | | <u>3.356.454</u> | <u>4.121.766</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.982.711</u> | <u>958.974</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>5.339.165</u> | <u>5.080.740</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>32.839.165</u></u> | <u><u>32.580.740</u></u> |

Balance pr. 30. juni 2016

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|----------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 17.476.086 | 16.459.203 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 20.000 |
| Egenkapital | 6 | <u>17.556.086</u> | <u>16.559.203</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.791.566 | 3.365.620 |
| Andre hensættelser | | 294.763 | 243.470 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>3.086.329</u> | <u>3.609.090</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.602.420 | 9.924.249 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 355.551 | 350.375 |
| Deposita | | 457.439 | 451.778 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>10.415.410</u> | <u>10.726.402</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 323.233 | 312.760 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 117.247 | 18.870 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.235.476 | 1.260.669 |
| Anden gæld | | 105.384 | 93.746 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.781.340</u> | <u>1.686.045</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>12.196.750</u> | <u>12.412.447</u> |
| Passiver i alt | | <u>32.839.165</u> | <u>32.580.740</u> |
| Eventualposter m.v. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Noter til årsrapporten

| | <u>2015/2016</u> | <u>2014/2015</u> |
|---|------------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 276.000 | 397.000 |
| | <u>276.000</u> | <u>397.000</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 121.320 | 120.617 |
| Andre finansielle indtægter | 1.252 | 4.007 |
| | <u>122.572</u> | <u>124.624</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 35.634 | 34.598 |
| Andre finansielle omkostninger | 159.810 | 184.516 |
| | <u>195.444</u> | <u>219.114</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 41.266 |
| Årets udskudte skat | -574.054 | -645 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | 41.796 |
| | <u>-574.054</u> | <u>82.417</u> |

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2015 | <u>12.003.782</u> |
| Kostpris 30. juni 2016 | <u>12.003.782</u> |
| Værdireguleringer 1. juli 2015 | <u>15.496.218</u> |
| Værdireguleringer 30. juni 2016 | <u>15.496.218</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | <u><u>27.500.000</u></u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens normale driftsafkast udgør ca. 1.000 tkr.

Forretningskravt er fastsat til 3,6 %.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2015 | 80.000 | 16.459.203 | 20.000 | 16.559.203 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -20.000 | -20.000 |
| Årets resultat | 0 | 1.016.883 | 0 | 1.016.883 |
| Egenkapital 30. juni 2016 | 80.000 | 17.476.086 | 0 | 17.556.086 |

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2015 | Gæld 30. juni 2016 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 10.237.009 | 9.925.653 | 323.233 | 8.316.624 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 350.375 | 355.551 | 0 | 355.551 |
| Deposita | 451.778 | 457.439 | 0 | 457.439 |
| | 11.039.162 | 10.738.643 | 323.233 | 9.129.614 |

8 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for KN Ejendomme Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og Grundejernes Investeringsfond, t.kr. 9.926, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 27.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.800 i ovenstående investeringsejendom til sikkerhed for bankgæld.

Martin Santino Lo Turco

Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

Tidspunkt for underskrift: 07-10-2016 kl.: 13:48:57



Kurt Henning Nielsen

Direktør

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 11-10-2016 kl.: 14:59:04



Kurt Henning Nielsen

Dirigent

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 11-10-2016 kl.: 14:59:04



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet 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 lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger 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