

KN 317 ApS Amagerbrogade

Darupvej 185

Darup

4000 Roskilde

CVR-nr. 34 58 02 86

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 20. september 2017

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 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 20. september 2017

JH Revision
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
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Stiftet: 25. april 2012
Regnskabsår: 6. regnskabsår
Hjemsted: Roskilde

Direktion

Kurt Nielsen

Revisor

JH Revision
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 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. 7.733.015, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 25.289.101.

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 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.

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 mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 velinformerede 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 2017 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		824.192	791.701
Personaleomkostninger	1	-314.000	-276.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		510.192	515.701
Værdireguleringer af investeringsaktiver		9.500.000	0
Resultat før finansielle poster		10.010.192	515.701
Finansielle indtægter	2	105.026	122.572
Finansielle omkostninger	3	-201.097	-195.444
Resultat før skat		9.914.121	442.829
Skat af årets resultat	4	-2.181.106	574.054
Årets resultat		<u>7.733.015</u>	<u>1.016.883</u>
Overført resultat		7.733.015	1.016.883
		<u>7.733.015</u>	<u>1.016.883</u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	37.000.000	27.500.000
Materielle anlægsaktiver		<u>37.000.000</u>	<u>27.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>37.000.000</u>	<u>27.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.945.287	3.340.516
Andre tilgodehavender		0	4.420
Periodeafgrænsningsposter		11.679	11.518
Tilgodehavender		<u>3.956.966</u>	<u>3.356.454</u>
Likvide beholdninger		<u>1.559.824</u>	<u>1.982.711</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.516.790</u>	<u>5.339.165</u>
Aktiver i alt		<u>42.516.790</u>	<u>32.839.165</u>

Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>25.209.101</u>	<u>17.476.086</u>
Egenkapital	6	<u>25.289.101</u>	<u>17.556.086</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.972.672	2.791.566
Andre hensættelser		<u>328.432</u>	<u>294.763</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.301.104</u>	<u>3.086.329</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.271.165	9.602.420
Modtagne forudbetalinger fra kunder		336.532	355.551
Deposita		<u>484.806</u>	<u>457.439</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>10.092.503</u>	<u>10.415.410</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	332.635	323.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.642	117.247
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.267.176	1.235.476
Anden gæld		<u>113.629</u>	<u>105.384</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.834.082</u>	<u>1.781.340</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.926.585</u>	<u>12.196.750</u>
Passiver i alt		<u>42.516.790</u>	<u>32.839.165</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	314.000	276.000
	<u>314.000</u>	<u>276.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	104.771	121.320
Andre finansielle indtægter	255	1.252
	<u>105.026</u>	<u>122.572</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	36.700	35.634
Andre finansielle omkostninger	164.397	159.810
	<u>201.097</u>	<u>195.444</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	2.181.106	-574.054
	<u>2.181.106</u>	<u>-574.054</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	12.003.782
Kostpris 30. juni 2017	12.003.782
Værdireguleringer 1. juli 2016	15.496.218
Årets værdireguleringer	9.500.000
Værdireguleringer 30. juni 2017	24.996.218
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u><u>37.000.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens normale driftsafkast udgør ca. 1.200 tkr.

Forrentningskravet er fastsat til 3,2%.

6 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	17.476.086	17.556.086
Årets resultat	0	7.733.015	7.733.015
Egenkapital 30. juni 2017	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>25.209.101</u></u>	<u><u>25.289.101</u></u>

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

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

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.925.653	9.603.800	332.635	8.096.839
Modtagne forudbetalinger fra kunder	355.551	336.532	0	336.532
Deposita	457.439	484.806	0	484.806
	<u>10.738.643</u>	<u>10.425.138</u>	<u>332.635</u>	<u>8.918.177</u>

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.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og Grundejernes Investeringsfond, t.kr. 9.604, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 37.000.

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

Selskabet har ikke herudover 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.: 14:24:58

Kurt Henning Nielsen

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-434023912383
Tidspunkt for underskrift: 16-10-2017 kl.: 17:10:38

Kurt Henning Nielsen

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-434023912383
Tidspunkt for underskrift: 16-10-2017 kl.: 17:10:38