

**KN3 Ejendomme ApS****M. C. Holsts Vej 8****8270 Højbjerg****CVR-nummer 35841784****Årsrapport****1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den

*25/11 2016*  
*Morten Daniel Nielsen*

Morten Daniel Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>   | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>  |          |
| Ledelsespåtegning  | 3        |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 4        |
| <b>Årsregnskab</b>   |          |
| Anvendt regnskabspraksis   | 5        |
| Resultatopgørelse  | 7        |
| Aktiver  | 8        |
| Passiver   | 9        |
| Noter  | 10       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

KN3 Ejendomme ApS  
M. C. Holsts Vej 8  
8270 Højbjerg

Hjemstedskommune: Århus  
CVR-nummer: 35841784  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Morten Daniel Nielsen

### PengeInstitutt

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 2015 - 31. december 2015 for KN3 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et ret-

visende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 5. april 2016

**Direktionen:**

Morten Daniel Nielsen

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den

25/4 2016  


Morten Daniel Nielsen

Dirigent

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Til kapitalejerne i KN3 Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KN3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 5. april 2016

### Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 tilbageførsler

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".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som faktor 15,4 – 18,2 for selskabets ejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

### 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 samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er ind-

regnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser 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.

|      |  | 2015             | 2014        |
|------|--|------------------|-------------|
| Note | Resultatopgørelse                            | DKK              | 1.000 DKK   |
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b>     |                  |             |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>329.667</b>   | <b>-161</b> |
| 1    | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.536.367        | 1.019       |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>1.866.033</b> | <b>858</b>  |
|      | Finansielle indtægter                        | 578              | 0           |
|      | Finansielle omkostninger                     | -338.144         | -194        |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>1.528.467</b> | <b>663</b>  |
|      | Skat af årets resultat                       | -339.000         | -201        |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | <b>1.189.467</b> | <b>462</b>  |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>      |                  |             |
|      | Overført resultat                            | 1.189.467        | 462         |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>             | <b>1.189.467</b> | <b>462</b>  |



| Note                            | Balance                                      | 2015<br>DKK       | 2014<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |  |                   |                   |
|                                 | Investeringsejendomme                        | 22.500.000        | 6.963             |
|                                 | Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 0                 | 475               |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>22.500.000</b> | <b>7.438</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>22.500.000</b> | <b>7.438</b>      |
|                                 | Andre tilgodehavender                        | 5.113             | 0                 |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>5.113</b>      | <b>0</b>          |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>75.449</b>     | <b>775</b>        |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>80.562</b>     | <b>775</b>        |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>22.580.562</b> | <b>8.213</b>      |

| Note                             | Balance                                       | 2015<br>DKK       | 2014<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |   |                   |                   |
|                                  | Virksomhedskapital                            | 3.450.000         | 1.200             |
|                                  | Overført resultat                             | 1.651.896         | 462               |
| 2                                | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>5.101.896</b>  | <b>1.662</b>      |
|                                  | Hensættelser til udskudt skat                 | 540.000           | 201               |
|                                  | <b>Hensatte forpligtelser</b>                 | <b>540.000</b>    | <b>201</b>        |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter                | 15.640.710        | 5.092             |
|                                  | Kreditinstitutter                             | 282.566           | 308               |
| 3                                | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>15.923.276</b> | <b>5.400</b>      |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter                | 103.000           | 34                |
|                                  | Kreditinstitutter                             | 29.000            | 393               |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 459.123           | 252               |
|                                  | Gæld til associerede virksomheder             | 383.269           | 243               |
|                                  | Periodeafgrænsningsposter                     | 40.997            | 27                |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>1.015.389</b>  | <b>949</b>        |
|                                  | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>17.478.666</b> | <b>6.550</b>      |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>22.580.562</b> | <b>8.213</b>      |
| 4                                | Hovedaktivitet                                |                   |                   |
| 5                                | Eventualforpligtelser                         |                   |                   |
| 6                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                   |                   |

| Noter   | 2015             | 2014         |
|---|------------------|--------------|
|   | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>     |                  |              |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme              | 1.551.135        | 1.024        |
| Dagsværdiregulering af gæld                               | -14.768          | -6           |
| <b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b> | <b>1.536.367</b> | <b>1.019</b> |

| 2 Egenkapital             | Virksom-         | Overført     | I alt        |
|---------------------------|------------------|--------------|--------------|
|                           | hedskapi-<br>tal | resultat     |              |
|                           | 1.000 DKK        | 1.000 DKK    | 1.000 DKK    |
| Saldo primo               | 1.200            | 462          | 1.662        |
| Kapitalforhøjelse         | 2.250            | 0            | 2.250        |
| Årets resultat            | 0                | 1.189        | 1.189        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>3.450</b>     | <b>1.652</b> | <b>5.102</b> |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 100 eller multipla heraf.

|  |            |       |
|--|------------|-------|
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>             |            |       |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 15.348.000 | 5.112 |

#### 4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

#### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 15.744, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 22.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 900, der giver pant i en investeringsejendom, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 4.400.