

**KN3 Ejendomme ApS**

**M. C. Holsts Vej 8**

**8270 Høbjerg**

**CVR-nummer 35841784**

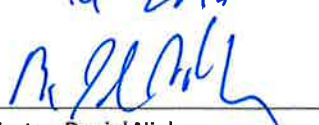
**Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den

16. febr 2017



Morten Daniel Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

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

Hjemstedskommune:                      Århus  
CVR-nummer:                                35841784  
Regnskabsperiode:                        1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

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 2016 - 31. december 2016 for KN3 Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 27. januar 2017

Direktionen:



Morten Daniel Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i KN3 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KN3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer 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, 27. januar 2017

### Dansk Revision-Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ...

### 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.

		2016	2015
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>582.518</b>	<b>330</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	730.147	1.536
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.312.665</b>	<b>1.866</b>
	Finansielle indtægter	0	1
	Finansielle omkostninger	-216.659	-338
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.096.005</b>	<b>1.528</b>
2	Skat af årets resultat	-246.790	-339
	<b>Årets resultat</b>	<b>849.215</b>	<b>1.189</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	849.215	1.189
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>849.215</b>	<b>1.189</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	23.550.000	22.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>23.550.000</b>	<b>22.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.550.000</b>	<b>22.500</b>
	Andre tilgodehavender	8.459	5
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>8.459</b>	<b>5</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>241.277</b>	<b>75</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>249.736</b>	<b>81</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.799.737</b>	<b>22.581</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	3.450.000	3.450
	Overført resultat	2.501.111	1.652
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.951.111</b>	<b>5.102</b>
	Hensættelser til udskudt skat	722.000	540
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>722.000</b>	<b>540</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	16.384.498	15.641
	Kreditinstitutter	0	283
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>16.384.498</b>	<b>15.923</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	133.000	103
	Kreditinstitutter	0	29
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25
	Gæld til associerede virksomheder	0	383
	Selskabsskat	64.790	0
	Anden gæld	492.916	434
	Periodeafgrænsningsposter	26.422	41
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>742.128</b>	<b>1.015</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>17.848.626</b>	<b>17.479</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.799.737</b>	<b>22.581</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	706.764	1.551
Dagsværdiregulering af gæld	23.383	-15
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>730.147</b>	<b>1.536</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	64.790	0
Regulering af udskudt skat	182.000	339
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>246.790</b>	<b>339</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	19.924.381	5.939
Tilgang i årets løb	343.236	13.985
Kostpris 31. december	20.267.617	19.924
Dagsværdiregulering 1. januar	2.575.619	1.024
Årets dagsværdiregulering	706.764	1.551
Dagsværdireguleringer 31. december	3.282.383	2.576
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>23.550.000</b>	<b>22.500</b>

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme beliggende i Horsens og 2 udlejningsejendomme beliggende i Sønderborg, som blev anskaffet i 2014 og 2015. 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:

	2016	2015
Årlig leje pr. kvadratmeter	11.951	11.397
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,7	6,0

Noter		2016	2015	
		DKK	1.000 DKK	
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	3.450	1.652	5.102
	Årets resultat	0	849	849
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.450</b>	<b>2.501</b>	<b>5.951</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1 eller multipla heraf.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	15.848.000	15.348
--	------------	--------

#### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 16.517, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 23.550.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 900, der giver pant i en investeringsejendom, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 4.450.

## 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.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 m.v.

### 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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 markedsforhold 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 gældsmetode 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.