

**KN3 Ejendomme ApS**

**M. C. Holsts Vej 8**

**8270 Højbjerg**

**CVR-nummer 35841784**

**Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. april 2018



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 2017 - 31. december 2017

### 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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 1. februar 2018

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 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 revisorerets Etiske 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, 1. februar 2018

### Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

mne30147

## 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.

		2017	2016
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>859.525</b>	<b>583</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.116.436	730
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.975.961</b>	<b>1.313</b>
	Finansielle omkostninger	-161.490	-217
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.814.471</b>	<b>1.096</b>
2	Skat af årets resultat	-390.714	-247
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.423.757</b>	<b>849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	1.423.757	849
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.423.757</b>	<b>849</b>

		2017	2016
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	24.750.000	23.550
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>24.750.000</b>	<b>23.550</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.750.000</b>	<b>23.550</b>
	Andre tilgodehavender	14.000	8
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>14.000</b>	<b>8</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>711.923</b>	<b>241</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>725.923</b>	<b>250</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.475.923</b>	<b>23.800</b>



Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	3.450.000	3.450
	Overført resultat	3.924.869	2.501
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.374.869</b>	<b>5.951</b>
	Hensættelser til udskudt skat	959.000	722
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>959.000</b>	<b>722</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	16.264.678	16.384
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>16.264.678</b>	<b>16.384</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	136.000	133
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25
	Selskabsskat	153.714	65
	Anden gæld	536.857	493
	Periodeafgrænsningsposter	25.805	26
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>877.376</b>	<b>742</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>18.101.054</b>	<b>17.849</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.475.923</b>	<b>23.800</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017	2016
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.116.436	707
Dagsværdiregulering af gæld	0	23
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>1.116.436</b>	<b>730</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	153.714	65
Regulering af udskudt skat	237.000	182
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>390.714</b>	<b>247</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	20.267.617	19.924
Tilgang i årets løb	83.563	343
Kostpris 31. december	20.351.181	20.268
Dagsværdiregulering 1. januar	3.282.383	2.576
Årets dagsværdiregulering	1.116.436	707
Dagsværdireguleringer 31. december	4.398.819	3.282
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>24.750.000</b>	<b>23.550</b>

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

	2017	2016
Årlig leje pr. kvadratmeter	12.520	11.951
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,7	5,7

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

4	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	3.450	2.501	5.951
	Årets resultat	0	1.424	1.424
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.450</b>	<b>3.925</b>	<b>7.375</b>

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

5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	15.718.000	15.848

#### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 16.401, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 24.750.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 900, der giver pant i en investeringsejendom, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 4.500.

## 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.

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 regskabspost 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 mv.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld 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 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.