Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Resenvej 79
DK-7800 Skive
Skive@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 96 14 40 60
Telefax: +45 97 52 84 23
CVR: DK 25 17 27 95
Bank: 7890 2004643

KN3 Ejendomme ApS

CVR-nummer 35841784

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2015

Morten Daniel Nielsen
Dirigent

GGi
INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger 2

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 7

Aktiver 8

Passiver 9

Noter 10

Selskabsoplysninger

Selskab
KN3 Ejendomme ApS
Elmehøjvej 39 A
8270 Højbjerg

CVR-nummer:	35841784
Regnskabsperiode:	24. april 2014 - 31. december 2014

Direktion
Morten Daniel Nielsen

Ejerforhold
Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:
KN2 Ejendomme ApS
CVR nr. 34 21 36 90

PA Holding Risskov ApS
CVR nr. 29 41 54 20

Cara Holding ApS
CVR nr. 28 28 60 58

LOL ApS
CVR nr. 26 88 22 81

Camala Holding ApS
CVR nr. 30 58 97 42

Pengeinstitut
Nykredit Bank A/S

Revisor
Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 24. april 2014 - 31. december 2014 for KN3 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. april 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 4. februar 2015

Direktionen:

Morten Daniel Nielsen

Dansk Revision
GGi INDEPENDENT MEMBER

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i KN3 Ejendomme ApS
Vi har revideret årsregnskabet for KN3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 24. april 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. april 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 4. februar 2015

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab

Søren Hald Vestergaard
Registreret revisor, Cand. merc. aud.

Dansk Revision
GGI INDEPENDENT MEMBER

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.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

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 (nettohuslejen) fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

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 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
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Diskonteringsfaktoren er fastsat til en forrentning af de enkelte ejendomme på 6,25 – 6,50%

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger
Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte
Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser
Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet 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 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.

Dansk Revision
GGi INDEPENDENT MEMBER

Note	Resultatopgørelse	2014 DKK
	Perioden 24. april - 31. december	
	Bruttofortjeneste	**-161.060**
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.018.614
	Resultat før finansielle poster	**857.554**
	Finansielle omkostninger	-194.125
	Resultat før skat	**663.429**
	Skat af årets resultat	-201.000
	Årets resultat	**462.429**
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført resultat	462.429
	Resultatdisponering i alt	**462.429**

Note	Balance	2014 DKK
	Aktiver pr. 31. december	
	Investeringsejendomme	6.963.430
	Forudbetalinger for investeringsejendom	474.705
	Materielle anlægsaktiver	**7.438.135**
	Anlægsaktiver i alt	**7.438.135**
	Likvide beholdninger	**774.625**
	Omsætningsaktiver i alt	**774.625**
	Aktiver i alt	**8.212.760**

Dansk Revision
GGI INDEPENDENT MEMBER

Note	Balance	2014 DKK
	Passiver pr. 31. december	
	Virksomhedskapital	1.200.000
	Overført resultat	462.429
2	**Egenkapital i alt**	**1.662.429**
	Hensættelser til udskudt skat	201.000
	Hensatte forpligtelser	**201.000**
	Gæld til realkreditinstitutter	5.091.797
	Kreditinstitutter	308.237
3	**Langfristede gældsforpligtelser**	**5.400.034**
	Gæld til realkreditinstitutter	33.600
4	Kreditinstitutter	393.192
	Deposita og skyldige omkostninger	495.679
	Periodeafgrænsningsposter	26.826
	Kortfristede gældsforpligtelser	**949.297**
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	**6.550.331**
	Passiver i alt	**8.212.760**
5	Hovedaktivitet	
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Noter

		2014 DKK
1	**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.024.484
	Dagsværdiregulering af gæld	-5.870
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	**1.018.614**

2	**Egenkapital**	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.200	0	1.200
	Årets resultat	0	462	462
	Egenkapital ultimo	**1.200**	**462**	**1.662**

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.

3	**Langfristede gældsforpligtelser**	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.111.500

4	**Kreditinstitutter**	
	Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	31.000
	Pengeinstitutter	362.192
	Kreditinstitutter i alt	**393.192**

5 **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

6 **Eventualforpligtelser**

Ingen.

Noter	2014 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5,117, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør TDKK 6.963.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 900, der giver pant i en investeringsejendom, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør TDKK 4.000.