

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44


info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

KNK Erhverv K/S

CVR-nr. 28 97 46 20

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15/6 2014



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Årsregnskab	
Selskabsoplysninger	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for KNK Erhverv K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ans, den 12. juni 2014

Direktion


Kjeld Aagaard Kjærulff

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i KNK Erhverv K/S

Vi har revideret årsregnskabet for KNK Erhverv K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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, om 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 vurdering 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 12. juni 2014

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet KNK Erhverv K/S
Søndermarksgade 8
8643 Ans By

CVR-nr.: 28 97 46 20
Hjemsteds-
kommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar KNK Erhverv Ans ApS

Daglig leder Kjeld Aagaard Kjærulff

Revision Rådgivning & Revision A/S
True Møllevej 5
8381 Tilst

Regnskabspraksis

Årsrapporten for KNK Erhverv K/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld" under langfristede gældsforpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabspraksis

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes i egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes skat i årsregnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at 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 afskrivning 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2013</u> (12 mdr.)	<u>2012</u> (6 mdr.)
Bruttofortjeneste	813.301	425.725
Resultat før finansielle poster	813.301	425.725
Finansielle indtægter	6.667	0
Finansielle omkostninger	-551.330	-271.525
Årets resultat	268.638	154.200

Resultatdisponering

Årets resultat fordeles således:

KNK Erhverv Ans ApS, komplementar	67.160	38.550
Kjeld Aagaard Kjærulff, kommanditist	100.739	57.825
Kim Boelsgaard, kommanditist	100.739	57.825
	268.638	154.200

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Grunde og bygninger		10.579.611	10.579.611
Materielle anlægsaktiver	1	10.579.611	10.579.611
Anlægsaktiver		10.579.611	10.579.611
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		466.285	382.806
Andre tilgodehavender		506.667	59.656
Tilgodehavender		972.952	442.462
Likvide beholdninger		8	8
Omsætningsaktiver		972.960	442.470
Aktiver i alt		11.552.571	11.022.081

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013	2012
Kapitalkonto, KNK Erhverv Ans ApS (komplementar)		431.956	291.001
Kapitalkonto, Kjeld Aagaard Kjærulff (kommanditist)		397.932	186.500
Kapitalkonto, Kim Boelsgaard (kommanditist)		397.932	186.500
Egenkapital	2	1.227.820	664.001
Bankgæld		2.000.881	1.762.234
Prioritetslån		5.942.964	6.057.184
Anden gæld		788.337	1.083.518
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.732.182	8.902.936
Kortfristet del af langfristet gæld		331.359	225.000
Gæld til pengeinstitutter		965.869	923.234
Anden gæld		295.341	306.910
Kortfristede gældsforpligtelser		1.592.569	1.455.144
Gældsforpligtelser		10.324.751	10.358.080
Passiver i alt		11.552.571	11.022.081
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

0 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er opførelse og udlejning af erhvervslejemål.

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	10.579.611
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>10.579.611</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdiregulering	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.579.611</u>

2 Egenkapital

	KNK Erhverv Ans ApS (komplementar)	Kjeld Aagaard Kjærulff (kommanditist)	Kim Boelsgaard (kommanditist)
Ejerandel	25 %	37,5 %	37,5 %
Kapitalkonto 1. januar	291.001	186.500	186.500
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	73.795	110.693	110.693
Indskud i året	0	0	0
Andel af årets resultat	67.160	100.739	100.739
Årets hævning på kapitalkonto	0	0	0
Egenkapital 31. december	<u>431.956</u>	<u>397.932</u>	<u>397.932</u>

Andel af årets resultat fordeles i henhold til kommanditselskabskontrakt.

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Forfalder efter 5 år	7.362.939	8.152.936
Mellem 1 og 5 år	<u>1.369.243</u>	<u>750.000</u>
Langfristet del	8.732.182	8.902.936
Inden for 1 år	<u>331.359</u>	<u>225.000</u>
	<u>9.063.541</u>	<u>9.127.936</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement med Nykredit Bank A/S er stillet:

Ejerpantebrev nom. DKK 4.200.000 lyst i Søndermarksgade 10A.