

KKN Ejendomme 2 ApS

Adelgade 28, 9500 Hobro
CVR-nr. 32 56 70 45

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.12.15

Kurt Kejser Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

KKN Ejendomme 2 ApS
Adelgade 28
9500 Hobro
Telefon: 98 51 15 80
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 32 56 70 45

Direktion

Kurt Kejser Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Modervirksomhed

MSN Hobro Holding ApS, Mariagerfjord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 for KKN Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 9. december 2015

Direktionen

Kurt Kejser Nielsen

Til kapitalejeren i KKN Ejendomme 2 ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for KKN Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.06.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for usikkerheden om indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i beskrivelsen og ledelsens valg af regnskabspraksis.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hobro, den 9. december 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik K. Nielsen
Statsaut. revisor

Kasper Sand Jensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af og investering i investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.14 - 30.06.15 udviser et resultat på DKK 1.376.328 mod DKK 549.292 for tiden 01.07.13 - 30.06.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 171.006.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende og som forventet.

Værdiansættelse investeringsejendomme

Selskabets ledelse har anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast, jf. årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder hovedelementerne, lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30. juni 2015 samt de forventede driftsomkostninger for 2015/16. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret ud fra den enkelte ejendoms vedligeholdelsesstand. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ændringer i de anvendte afkastprocenter vil have stor indflydelse på selskabets egenkapital og resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ledelse har indgået finansieringsaftale med Spar Nord Bank A/S og Realkredit Danmark for en længere årrække. Selskabets finansielle beredskab vurderes derfor at være til stede også på sigt. Finansieringsaftalen resulterer i en meget væsentlig besparelse i selskabets finansieringsudgifter, hvilket forventes at medføre fremtidige årlige overskud, og på længere sigt en reetablering af egenkapitalen.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Lejeindtægter	4.138.443	4.149.734
Ejendomsomkostninger	-987.666	-1.343.741
Andre eksterne omkostninger	-152.688	-92.867
Bruttofortjeneste	2.998.089	2.713.126
2 Personaleomkostninger	-323.200	-383.342
Resultat før af- og nedskrivninger	2.674.889	2.329.784
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	36.070	-623.046
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	249.450	636.304
Resultat af primær drift	2.960.409	2.343.042
3 Andre finansielle indtægter	94.137	78.467
4 Andre finansielle omkostninger	-1.635.283	-1.698.291
Finansielle poster i alt	-1.541.146	-1.619.824
Resultat før skat	1.419.263	723.218
5 Skat af årets resultat	-42.935	-173.926
Årets resultat	1.376.328	549.292
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.376.328	549.292
I alt	1.376.328	549.292

AKTIVER		30.06.15	30.06.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	57.841.294	57.805.224
6	Materielle anlægsaktiver i alt	57.841.294	57.805.224
	Anlægsaktiver i alt	57.841.294	57.805.224
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.683	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.355.000	900.049
	Andre tilgodehavender	19.938	63.321
	Periodeafgrænsningsposter	81.618	59.868
	Tilgodehavender i alt	10.476.239	1.023.238
	Likvide beholdninger	457.181	0
	Omsætningsaktiver i alt	10.933.420	1.023.238
	Aktiver i alt	68.774.714	58.828.462

PASSIVER		30.06.15	30.06.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	46.006	-1.330.322
7	Egenkapital i alt	171.006	-1.205.322
	Gæld til realkreditinstitutter	44.698.686	45.320.743
	Kreditinstitutter i øvrigt	19.690.958	8.666.847
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	64.389.644	53.987.590
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.743.509	308.527
	Gæld til kreditinstitutter	1.251.525	4.331.612
	Deposita	752.233	755.583
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.273	125.321
	Selskabsskat	42.935	173.926
	Anden gæld	326.452	347.605
	Periodeafgrænsningsposter	2.137	3.620
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.214.064	6.046.194
	Gældsforpligtelser i alt	68.603.708	60.033.784
	Passiver i alt	68.774.714	58.828.462

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabets indregnede aktiver og forpligtelser:

Værdiansættelse af investeringsejendomme udarbejdes med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast, jf. årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder hovedelementerne, lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30. juni 2015 samt de forventede driftsomkostninger for 2015/16. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret ud fra den enkelte ejendoms vedligeholdelsesstand. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ændringer i de anvendte afkastprocenter vil have stor indflydelse på selskabets egenkapital og resultat.

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
--	----------------	----------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger	323.200	380.508
Personaleomkostninger i øvrigt	0	2.834
I alt	323.200	383.342

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	93.503	65.528
Øvrige finansielle indtægter	634	271
Valutakursgevinst	0	12.668
I alt	94.137	78.467

4. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	1.635.283	1.698.291
I alt	1.635.283	1.698.291

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
5. Skatter		
Årets aktuelle skat	42.935	173.926
I alt	42.935	173.926

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.06.14	61.624.647
Kostpris pr. 30.06.15	61.624.647
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.14	-3.819.423
Dagsværdireguleringer i året	36.070
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	-3.783.353
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.15	57.841.294

Ved beregning af ejendommens markedsværdi efter afkastmodel (bogført værdi) er anvendt følgende satser:

Gennemsnitlig afkastprocent	6,46%
Den laveste afkastprocent udgør	6,00%
Den højeste afkastprocent udgør	7,00%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30.06.15 samt de forventede driftsomkostninger for 2015/16. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 30.06.14</i>		
Saldo pr. 01.07.13	125.000	-1.879.614
Forslag til resultatdisponering	0	549.292
Saldo pr. 30.06.14	125.000	-1.330.322

Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15

Saldo pr. 01.07.14	125.000	-1.330.322
Forslag til resultatdisponering	0	1.376.328
Saldo pr. 30.06.15	125.000	46.006

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.15	Gæld i alt 30.06.14
Gæld til realkreditinstitutter	415.861	40.076.445	45.114.547	45.569.270
Kreditinstitutter i øvrigt	1.327.648	13.892.563	21.018.606	8.726.847
I alt	1.743.509	53.969.008	66.133.153	54.296.117

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

Selskabet har med søsterselskabet KKN Ejendomme 1 ApS aftalt krydskaution for begge selskabers gæld til Spar Nord Bank A/S. Kautionen er ulimiteret. KKN Ejendomme 1 ApS' gæld til Spar Nord A/S udgør på balancedagen t.DKK 66.529.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moderselskabet MSN Hobro Holding ApS' gæld til Spar Nord Bank A/S. Kautionen er ulimiteret. MSN Hobro Holding ApS' gæld til Spar Nord Bank A/S udgør på balancedagen t.DKK 0.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 45.115 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 52.487.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 50.214.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.930, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.354.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.253.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank A/S t.DKK 1.251 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.100.

Til sikkerhed for ejerforeninger har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 67, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.267.