

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44

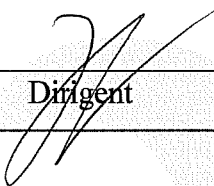
info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

KNK Erhverv K/S

CVR-nr. 28 97 46 20

Årsrapport for 1. juli - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29/5 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli - 31. december 2012 for KNK Erhverv K/S.

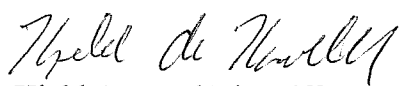
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 23. maj 2013

Direktion


Kjeld Aagaard Kjærulff

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i KNK Erhverv K/S

Vi har revideret årsregnskabet for KNK Erhverv K/S for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23. maj 2013

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 Omlægnings- periode: 1. juli - 31. december 2012
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 1. juli - 31. december 2012 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. Resultterer 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. Resultterer 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 salgsmkostninger 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. juli - 31. december

	<u>2012</u> (6 mdr.)	<u>2011/12</u> (12 mdr.)
Bruttofortjeneste	425.725	907.950
Resultat før finansielle poster	425.725	907.950
Finansielle omkostninger	-271.525	-555.424
Årets resultat	154.200	352.526

Resultatdisponering

Årets resultat fordeles således:

KNK Erhverv Ans ApS, komplementar	38.550	88.132
Kjeld Aagaard Kjærulff, kommanditist	57.825	132.197
Kim Boelsgaard, kommanditist	57.825	132.197
	154.200	352.526

Balance 31. december

Aktiver

	Note	31/12-12	30/6-12
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		382.806	288.578
Andre tilgodehavender		59.656	59.656
Tilgodehavender		442.462	348.234
Likvide beholdninger		8	8
Omsætningsaktiver		442.470	348.242
Aktiver i alt		11.022.081	10.927.853

Balance 31. december

Passiver

	Note	31/12-12	30/6-12
Kapitalkonto, KNK Erhverv Ans ApS (komplementar)		291.001	290.755
Kapitalkonto, Kjeld Aagaard Kjærulff (kommanditist)		186.500	186.132
Kapitalkonto, Kim Boelsgaard (kommanditist)		186.500	186.132
Egenkapital	2	664.001	663.019
Bankgæld		1.987.234	2.089.615
Prioritetslån		6.057.184	6.056.972
Anden gæld		1.083.518	930.300
Langfristede gældsforpligtelser		9.127.936	9.076.887
Gæld til pengeinstitutter		923.234	875.233
Gæld til tilknyttede virksomheder		101.453	103.256
Anden gæld		205.457	209.458
Kortfristede gældsforpligtelser		1.230.144	1.187.947
Gældsforpligtelser		10.358.080	10.264.834
Passiver i alt		11.022.081	10.927.853
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter til årsrapporten

0 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er opførelse og udlejning af erhvervslejemål.

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli	10.579.611
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	10.579.611
Værdireguleringer 1. juli	0
Årets værdiregulering	0
Værdireguleringer 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.579.611

2 Egenkapital

	KNK Erhverv Ans ApS (komplementar)	Kjeld Aagaard Kjærulff (kommanditist)	Kim Boelsgaard (kommanditist)
Ejerandel	25 %	37,5 %	37,5 %
Kapitalkonto 1. juli	290.755	186.132	186.132
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-38.304	-57.457	-57.457
Indskud i året	0	0	0
Andel af årets resultat	38.550	57.825	57.825
Årets hævnning på kapitalkonto	0	0	0
Egenkapital 31. december	291.001	186.500	186.500

Andel af årets resultat fordeles i henhold til kommanditselskabskontrakt.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Ejerpantebrev nom. DKK 4.200.000 lyst i Søndermarksgade 10A.