



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

H. J. Knudsen ApS

Vesterbrogade 127, 1620 København V
CVR nr. 11829406

Årsrapport
1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6/5 2017



Hans Jørgen Knudsen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11 - 12
Noter	13 - 15

Selskabets adresse
H. J. Knudsen ApS
Vesterbrogade 127
1620 København V



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for H. J. Knudsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 17. januar 2017

Direktion

Hans Jørgen Knudsen





Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i H. J. Knudsen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H. J. Knudsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 . Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. januar 2017

CHRISTENSEN KJÆRULFF

STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-nr. 15 91 56 41

Mogens Stern

Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af m2-priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed, og i den udstrækning m2-priser ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H. J. Knudsen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning om 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.

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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af koncernen. Moderselskabet Ellens of Copenhagen ApS er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af m²-priser for tilsvarende ejendomme med samme beliggenhed og stand.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsaktiver har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering, investerings-ejendomme".



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Automobiler	5 år
-------------	------

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i regnskabsåret. Den skattemæssige grænse for småaktiver udgør for indeværende år kr. 12.900.

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter H. J. Knudsen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, udbytter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationsselskabet.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat	<u>96.349</u>	<u>154.164</u>
1 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-20.341	-12.475
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>-500</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	<u>75.508</u>	<u>141.689</u>
Nedskrivning af omsætningsaktiver.....	131.032	0
Finansielle indtægter.....	342	2.472
Finansielle omkostninger.....	<u>-41.340</u>	<u>-44.309</u>
Ordinært resultat før skat	<u>165.542</u>	<u>99.852</u>
2 Skat af årets resultat.....	<u>-9.587</u>	<u>17.550</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>155.955</u>	<u>117.402</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat	<u>155.955</u>	<u>117.402</u>
Disponeret i alt	<u>155.955</u>	<u>117.402</u>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
3	Grunde og bygninger.....	4.049.500	4.129.647
4	Automobil.....	61.024	81.365
	Materielle anlægsaktiver.....	4.110.524	4.211.012
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	79.647	0
	Deposita.....	16.320	16.320
	Finansielle anlægsaktiver.....	95.967	16.320
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	4.206.491	4.227.332
	Tilgodehavende for salg af varer.....	36.486	65.267
	Andre tilgodehavender.....	16.962	429.874
	Tilgodehavender	53.448	495.141
	Likvide beholdninger	7.403	496.198
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	60.851	991.339
	AKTIVER I ALT.....	4.267.342	5.218.671

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
5	Selskabskapital	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
6	Overført resultat	<u>2.908.313</u>	<u>2.752.358</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>3.108.313</u>	<u>2.952.358</u>
	Andre hensættelser.....	0	425.000
	Hensættelse til udskudt skat.....	633.980	634.403
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>633.980</u>	<u>1.059.403</u>
	Gæld til kreditinstitutter.....	0	500.217
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>500.217</u>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	0	17.357
	Kreditorer.....	70.000	20.000
	Mellemregning tilknyttede virksomheder.....	355.318	380.290
	Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	10.010	0
	Gæld til hovedanpartshaver.....	6.828	206.101
	Anden gæld.....	82.893	82.945
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>525.049</u>	<u>706.693</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>525.049</u>	<u>1.206.910</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.267.342</u>	<u>5.218.671</u>
7	Eventualposter m.v.		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1 - Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Af- og nedskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar.	20.341	20.341
Gevinst salg automobil.....	0	-7.866
	20.341	12.475
2 - Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.010	23.171
Regulering af udskudt skat	-423	-40.721
	9.587	-17.550
3 - Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.251.696	1.251.696
Reg. til primo.....	-79.647	0
Tilgang	0	0
Kostpris 31. december.....	1.172.049	1.251.696
Opskrivning 1. januar.....	2.877.951	2.877.951
Årets op/nedskrivninger	-500	0
Afskrivninger 31. december.....	2.877.451	2.877.951
Regnskabsmæssig værdi 31. december.....	4.049.500	4.129.647

Investerings ejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der fastsættes ud fra kvm. priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed.

Investerings ejendommene består af 3 ejerlejligheder udlejet til beboelse. Lejlighederne er alle beliggende på Frederiksberg og er indregnet til en gennemsnitlig m2-pris på kr. 22.372.

Investerings ejendomme er indregnet til en gennemsnitlig kvm. pris jf. ovenfor. Ved en ændring af kvm. priserne med + 1.000 kr og - 1.000 kr. vil værdien af investerings ejendommene under de nuværende forudsætninger blive forøget med 181 t.kr. henholdsvis formindsket med 181 t.kr



Noter - fortsat

	2016	2015
	kr.	kr.
4 - Automobil		
Kostpris 1. januar	101.706	87.120
Tilgang	0	101.706
Afgang	0	-87.120
	<u>101.706</u>	<u>101.706</u>
Afskrivninger 1. januar.....	20.341	69.696
Tilbageførte afskrivninger	0	-69.696
Årets afskrivninger	20.341	20.341
Afskrivninger 31. december.....	<u>40.682</u>	<u>20.341</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december.....	<u>61.024</u>	<u>81.365</u>
5 - Selskabskapital		
Saldo 1. januar	200.000	200.000
Saldo 31. december	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
6 - Overført resultat		
Saldo 1. januar	2.752.358	307.005
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, primo.....	0	2.327.951
Overført i henhold til resultatdisponering	155.955	117.402
Saldo 31. december	<u>2.908.313</u>	<u>2.752.358</u>

7 - Eventualposter m.v.***Sambeskattede selskaber***

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat på koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede hæftelse udgør t.kr. 9. pr. 31. december 2016.



Noter - fortsat

8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev stort kr. 150.000 der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 1.365.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen er der tinglyst anden hæftelse for i alt 15 t.kr. i grunde og bygninger.