



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 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7/5 2016

Hans Jørgen Knudsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance.....	10 - 11
Noter .....	12 - 14

### Selskabets adresse

H. J. Knudsen ApS  
Vesterbrogade 127  
1620 København V



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 27. februar 2016

**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 2015. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 27. februar 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 15 91 56 41



Mogens Stern

Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### 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 2015 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

Lejeindtægter er periodiseret pr. 31. december 2015.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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 posterings direkte på egenkapitalen.

#### *Sambeskatning*

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af koncernen. Moderselskabet Ellens of Copenhagen ApS er administrationsselskab 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

Ejendommene er optaget som investeringsejendomme. De anførte værdiansættelser svarer til en afkastprocent på 4.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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. 12.800.

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter H. J. Knudsen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte 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.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....	<u>154.164</u>	<u>183.455</u>
1 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-12.475	-17.424
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-150.000
<b>Driftsresultat</b> .....	<u>141.689</u>	<u>16.031</u>
Hensat til imødegåelse af tab på debitorer.....	0	0
Finansielle indtægter.....	2.472	2.484
Finansielle omkostninger.....	-44.309	-44.176
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<u>99.852</u>	<u>-25.661</u>
2 Skat af årets resultat.....	<u>17.550</u>	<u>48.604</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><b>117.402</b></u>	<u><b>22.943</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat .....	<u>117.402</u>	<u>22.943</u>
<b>Disponeret i alt</b> .....	<u><b>117.402</b></u>	<u><b>22.943</b></u>

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

Noter		2015 kr.	2014 kr.
3	Grunde og bygninger.....	4.129.647	4.129.647
4	Automobil.....	81.365	17.424
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4.211.012</b>	<b>4.147.071</b>
	Deposita.....	16.320	16.320
	<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>16.320</b>	<b>16.320</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>4.227.332</b>	<b>4.163.391</b>
	Tilgodehavende for salg af varer.....	65.267	92.545
	Andre tilgodehavender.....	429.874	436.124
	<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>495.141</b>	<b>528.669</b>
	<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>496.198</b>	<b>518.821</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>991.339</b>	<b>1.047.490</b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>5.218.671</b>	<b>5.210.881</b>

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

Noter		2015 kr.	2014 kr.
5	<b>Selskabskapital</b> .....	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
6	<b>Reserve for opskrivninger</b> .....	<u>0</u>	<u>2.327.951</u>
7	<b>Overført resultat</b> .....	<u>2.752.358</u>	<u>307.005</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>2.952.358</b></u>	<u><b>2.834.956</b></u>
	Andre hensættelser.....	425.000	425.000
	Hensættelse til udskudt skat.....	634.403	675.127
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<u><b>1.059.403</b></u>	<u><b>1.100.127</b></u>
	Gæld til kreditinstitutter.....	500.217	517.573
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>500.217</u>	<u>517.573</u>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	17.357	16.516
	Kreditorer.....	20.000	20.000
	Mellemregning tilknyttede virksomheder.....	380.290	398.226
	Gæld til hovedanpartshaver.....	206.101	239.138
	Anden gæld.....	82.945	84.345
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>706.693</u>	<u>758.225</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>1.206.910</b></u>	<u><b>1.275.798</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>5.218.671</b></u>	<u><b>5.210.881</b></u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 - Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Af- og nedskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar.	20.341	17.424
Gevinst salg automobil.....	-7.866	0
	<u>12.475</u>	<u>17.424</u>
<b>2 - Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	23.171	34.520
Regulering tidligere år .....	0	0
Regulering af udskudt skat .....	-40.721	-83.124
	<u>-17.550</u>	<u>-48.604</u>
<b>3 - Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar .....	1.251.696	1.251.696
Tilgang .....	0	0
<b>Kostpris 31. december.....</b>	<u>1.251.696</u>	<u>1.251.696</u>
Opskrivning 1. januar.....	2.877.951	3.027.951
Årets op/nedskrivninger .....	0	-150.000
<b>Afskrivninger 31. december.....</b>	<u>2.877.951</u>	<u>2.877.951</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december.....</b>	<u>4.129.647</u>	<u>4.129.647</u>
		Heraf
	Kontant	Grundværdi
Ejerlejlighed nr. 2 på matr. nr. 10 hf, Guldborgvej 36, Frederiksberg.....	1.300.000	160.000
Ejerlejlighed nr. 11 på matr.nr. 10 hf.....	1.350.000	164.900
Ejerlejlighed nr. 25 på matr.nr. 10 hf .....	1.400.000	164.900
	<u>4.050.000</u>	<u>489.800</u>

Herudover ejer selskabet et andelsbevis i Andelsboligforeningen Carls Gave, Vesterbrogade 127, st., anskaffet den 1. september 1994 for kr. 79.647.



## Noter - fortsat

	2015	2014		
	kr.	kr.		
<b>4 - Automobil</b>				
Kostpris 1. januar .....	87.120	87.120		
Tilgang .....	101.706	0		
Afgang .....	-87.120	0		
	<u>101.706</u>	<u>87.120</u>		
Afskrivninger 1. januar.....	69.696	52.272		
Tilbageførte afskrivninger .....	-69.696	0		
Årets afskrivninger .....	20.341	17.424		
<b>Afskrivninger 31. december.....</b>	<u>20.341</u>	<u>69.696</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december.....</b>	<u><b>81.365</b></u>	<u><b>17.424</b></u>		
<b>5 - Selskabskapital</b>				
Saldo 1. januar .....	200.000	200.000		
<b>Saldo 31. december .....</b>	<u><b>200.000</b></u>	<u><b>200.000</b></u>		
<b>6 - Reserve for opskrivninger</b>				
Saldo 1. januar .....	2.327.951	2.327.951		
overført til dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-2.327.951	0		
<b>Saldo 31. december .....</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.327.951</b></u>		
<b>7 - Overført resultat</b>				
Saldo 1. januar .....	307.005	134.062		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	2.327.951	150.000		
Overført i henhold til resultatdisponering .....	117.402	22.943		
<b>Saldo 31. december .....</b>	<u><b>2.752.358</b></u>	<u><b>307.005</b></u>		
<b>8 - Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Kort-	Lang-	2015	2014
	fristet del	fristet del	Gæld i alt	Gæld i alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Totalkredit.....	<u>17.357</u>	<u>500.217</u>	<u>517.574</u>	<u>534.089</u>
	<b>17.357</b>	<b>500.217</b>	<b>517.574</b>	<b>534.089</b>
Heraf forfalder efter 5 år.....			<u><b>421.483</b></u>	<u><b>442.657</b></u>



## Noter - fortsat

### 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 517, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 1.300.