

Knud Hansen Ejendomme A/S

Hermesvej 13, 6330 Padborg


CVR-nr. 14 26 40 94

Årsrapport

for perioden 1. oktober 2017 - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2019

Dirigent:


.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Knud Hansen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

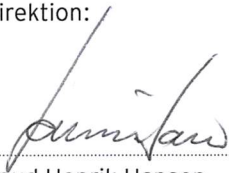
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

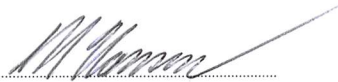
Padborg, den 1. maj 2019

Direktion:



Knud Henrik Hansen

Bestyrelse:



Mona Lisa Hansen
formand



Knud Henrik Hansen



Kristian Bang Hansen



Anne Elisabeth Korsgaard

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Knud Hansen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Knud Hansen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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


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

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Esbjerg, den 1. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Jensen
statsaut. revisor
mne32733

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Knud Hansen Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Hermesvej 13, 6330 Padborg
CVR-nr.	14 26 40 94
Stiftet	1. juni 1990
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 31. december 2018
Bestyrelse	Mona Lisa Hansen, formand Knud Henrik Hansen Kristian Bang Hansen Anne Elisabeth Korsgaard
Direktion	Knud Henrik Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år omfattet besiddelse samt udlejning af erhvervslejemål og erhvervsgrunde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 1.453 t.kr. mod et overskud på 766 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 24.337 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017/18 15 mdr.	2016/17 12 mdr.
	Bruttofortjeneste	5.734	4.666
2	Personaleomkostninger	-995	-1.139
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-2.319	-1.876
	Resultat før finansielle poster	2.420	1.651
3	Finansielle omkostninger	-557	-710
	Resultat før skat	1.863	941
4	Skat af årets resultat	-410	-175
	Årets resultat	1.453	766
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000	0
	Overført resultat	-547	766
		1.453	766

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018

Balance

Note	t.kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	53.940	55.940
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	243	419
		<u>54.183</u>	<u>56.359</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>54.183</u>	<u>56.359</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	46	20
		<u>46</u>	<u>20</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>46</u>	<u>20</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>54.229</u></u>	<u><u>56.379</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018

Balance

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	510	510
	Overført resultat	21.827	22.192
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	0
	Egenkapital i alt	24.337	22.702
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	7.171	7.377
	Hensatte forpligtelser i alt	7.171	7.377
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	11.687	13.758
	Gæld til banker	1.125	1.182
	Leasingforpligtelser	0	56
	Deposita	2.512	2.512
		15.324	17.508
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.464	1.356
	Gæld til banker	1.677	2.468
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	112
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.231	3.964
	Skyldig selskabsskat	599	258
	Anden gæld	426	634
		7.397	8.792
	Gældsforpligtelser i alt	22.721	26.300
	PASSIVER I ALT	54.229	56.379

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	510	22.192	0	22.702
Overført via resultatdisponering	0	-547	2.000	1.453
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	182	0	182
Egenkapital				
31. december 2018	510	21.827	2.000	24.337

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knud Hansen Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

Småaktiver med en kostpris på under 25 t.kr. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Knud Hansen Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018

Noter

t.kr.	2017/18 15 mdr.	2016/17 12 mdr.	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	910	1.046	
Pensioner	73	80	
Andre omkostninger til social sikring	6	10	
Andre personaleomkostninger	6	3	
	<u>995</u>	<u>1.139</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	61	117	
Andre finansielle omkostninger	496	593	
	<u>557</u>	<u>710</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	563	258	
Årets regulering af udskudt skat	-153	-60	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-23	
	<u>410</u>	<u>175</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2017	77.440	650	78.090
Tilgang i årets løb	142	0	142
Kostpris 31. december 2018	<u>77.582</u>	<u>650</u>	<u>78.232</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	21.500	231	21.731
Årets afskrivninger	2.142	176	2.318
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>23.642</u>	<u>407</u>	<u>24.049</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>53.940</u>	<u>243</u>	<u>54.183</u>
I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt	<u>0</u>	<u>63</u>	<u>63</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

6 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 510 t.kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.858	1.171	11.687	6.943
Gæld til banker	1.375	250	1.125	125
Leasingforpligtelser	43	43	0	0
Deposita	2.512	0	2.512	0
	<u>16.788</u>	<u>1.464</u>	<u>15.324</u>	<u>7.068</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Knud Henrik Hansen ApS og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.587 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 53.941 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve og ejerpantebreve på i alt 1.736 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 53.941 t.kr.

Der er stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabs garantier overfor kreditinstitutter. Kautionen udgør pr. 31. december 2018 i alt 640 t.kr.

Der er stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabs gæld til kreditinstitutter. Kautionen udgør 67 t.kr. pr. 31. december 2018.