

Knud Hansen Ejendomme A/S

Hermesvej 13, 6330 Padborg

CVR-nr. 14 26 40 94



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. december 2016

Som dirigent:

.....


EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Knud Hansen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 19. december 2016

Direktion:


Knud Henrik Hansen

Bestyrelse:


Mona Haulrich Hansen
formand
Knud Henrik Hansen
Michael Zøhner-Pedersen
Søren Berg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Knud Hansen Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Knud Hansen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 19. december 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Jensen
statsaut. revisor

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 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Mona Haulrich Hansen, formand Knud Henrik Hansen Michael Zøhner-Pedersen Søren Berg
Direktion	Knud Henrik Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Beretning

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 2015/16 udviser et underskud på 936 t.kr. mod et overskud på 1.176 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 21.870 t.kr.

Årets resultat er påvirket af salg af ejendom samt høje vedligeholdelsesudgifter. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	3.762	4.106
2	Personaleomkostninger	-1.654	-1.181
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-2.180	-1.331
	Resultat før finansielle poster	-72	1.594
3	Finansielle omkostninger	-1.084	-708
	Resultat før skat	-1.156	886
4	Skat af årets resultat	220	290
	Årets resultat	-936	1.176
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-936	1.176
		-936	1.176

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	t.kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	53.227	54.752
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	479	585
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>1.749</u>	<u>0</u>
		<u>55.455</u>	<u>55.337</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.455</u>	<u>55.337</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	59
	Andre tilgodehavender	1.791	43
	Periodeafgrænsningsposter	<u>29</u>	<u>26</u>
		<u>1.820</u>	<u>128</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.820</u>	<u>128</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>57.275</u></u>	<u><u>55.465</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	510	510
	Overført resultat	21.360	22.270
	Egenkapital i alt	21.870	22.780
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	7.437	8.263
	Hensatte forpligtelser i alt	7.437	8.263
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.437	9.582
	Gæld til banker	4.437	4.824
	Deposita	2.024	2.024
		14.898	16.430
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.062	1.329
	Gæld til banker	1.922	2.984
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	654	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.165	2.909
	Skyldig selskabsskat	615	40
	Anden gæld	652	730
		13.070	7.992
	Gældsforpligtelser i alt	27.968	24.422
	PASSIVER I ALT	57.275	55.465

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

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**Egenkapitalopgørelse**

t.kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	510	22.270	22.780
Årets resultat	0	-936	-936
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	26	26
Egenkapital 30. september 2016	510	21.360	21.870

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Bruttofortjeneste

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejeindtægter vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af og nedskrivninger.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsevnen 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 tabs erfaringer.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25 % til 22 %, hvorfor udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver indregnes med 22 %.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

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 nominal værdi.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

t.kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.398	1.026
Pensioner	209	150
Andre omkostninger til social sikring	46	5
Andre personaleomkostninger	1	0
	<u>1.654</u>	<u>1.181</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	218	25
Andre finansielle omkostninger	866	683
	<u>1.084</u>	<u>708</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	615	40
Årets regulering af udskudt skat	-835	-309
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-21
	<u>-220</u>	<u>-290</u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. oktober 2015	77.415	840	0	78.255
Tilgang i årets løb	10.103	375	1.749	12.227
Afgang i årets løb	-14.261	-486	0	-14.747
Kostpris 30. september 2016	73.257	729	1.749	75.735
Af- og nedskrivninger				
1. oktober 2015	22.663	255	0	22.918
Årets afskrivninger	1.427	141	0	1.568
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	-4.060	-146	0	-4.206
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	20.030	250	0	20.280
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	53.227	479	1.749	55.455

t.kr.	2015/16	2014/15
-------	---------	---------

6 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktier, 510 stk. a nom. 1.000,00 kr.	510	510
	510	510

Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.kr.	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Saldo primo	510	510	510	500	500
Kapitalforhøjelse	0	0	0	10	0
	510	510	510	510	500

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/9 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.117	680	8.437	7.666
Gæld til banker	4.819	382	4.437	0
Deposita	2.024	0	2.024	0
	<u>15.960</u>	<u>1.062</u>	<u>14.898</u>	<u>7.666</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.128 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 53.227 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve og ejerpantebreve på i alt 14.166 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 53.227 t.kr. Skadesløsbreve og ejerpantebreve på i alt 14.166 t.kr. ligger endvidere til sikkerhed for søsterselskabets engagement med kreditinstitut.

Der er stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabers og moderselskabs engagement med kreditinstitutter. Kautionen udgør pr. 30. september 2016 17.158 t.kr..

10 Nærtstående parter

Knud Hansen Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Knud Hansen A/S	Padborg	http://datacvr.virk.dk/data

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Knud Hansen A/S	Padborg