
A/S Knudmosen

Knabrostræde 12, 1210 København

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 15 44 09 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/3 2016

Grete Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A/S Knudmosen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2016

Direktion

Finn Borgquist

Bestyrelse

Kim Simonsen
formand

Birgitte Rasmussen

Claus Oxfeldt

Dorte Lange

Flemming Vinther

Grete Christensen

Michael Budolfson

Niels Henrik Tønning

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i A/S Knudemosen

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Knudemosen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 15. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Kamp Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Knudemosen
Knabrostræde 12
1210 København

Telefon: 33 13 88 22
Telefax: 33 15 87 60

CVR-nr.: 15 44 09 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 13. april 1962
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Kim Simonsen, formand
Birgitte Rasmussen
Claus Oxfeldt
Dorte Lange
Flemming Vinther
Grete Christensen
Michael Budolfson
Niels Henrik Tønning

Direktion

Finn Borgquist

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af 14 ferielejligheder på Grønnestrand Feriecenter ved Fjerritslev, hvor den daglige drift varetages af en ansat inspektør, udlejning af 13 ferielejligheder på Østervang Feriecenter i Marielyst, samt udlejning af 2 ferielejligheder i Berlin.

Udvikling i året

Udlejningen har igen i år forløbet som budgetteret for Grønnestrand Feriecenter. Det skal bemærkes, at for første gang nogensinde har Grønnestrand Feriecenter bidraget positivt til årsregnskabet.

På Grønnestrand Feriecenter er der i år, som erstatning for det gamle oliefy, nedlagt jordvarme og installeret varmepumpe, og der er opsat solpaneler på de sydvendte tagarealer. Endvidere er der påbegyndt en omfattende ombygning og renovering af Grønnestrands hovedhus, herunder de sidste 4 ferielejligheder.

Udlejningen af ferielejligheder på Østervang Feriecenter i Marielyst har i 2015 været en smule dårligere og er stadig utilfredsstillende. Bestyrelsens beslutning om at afhænde hele eller dele af feriecentret følges stadig. I 2015 er den første ferielejlighed således blevet afhændet, mens de resterende 13 lejligheder stadig er i salgsudbud. Disse 13 lejligheder, en teknikbygning og den tilstødende grund, er nu selvstændigt udmatrikuleret, og Ejerforeningen Østervang er stiftet og i drift.

I 2015 er der, på Østervang Feriecenter, foretaget en større, og nødvendig, renovering af samtlige tagpaptage, og i alle lejligheder er der investeret i udskiftning af varmevekslere, til nye installationer af selvstændige varmtvandsbeholdere. Denne investering er foretaget, for at løse et mangeårigt, omkostnings- og ressourcerkævende problem, forårsaget af voldsom tilkalkning af rørene, i vandinstallationerne.

Det samlede resultat i A/S Knudemosen anses for utilfredsstillende, hvilket skal ses i lyset af at der var forventet et beskedent underskud.

Udlejningen i Berlin har i 2015 ikke levet op til det budgetterede.

Den forventede udvikling

Med de nuværende udlejningsprocenter for 2016 forventes et bedre udlejningsresultat end i 2015.

På Grønnestrand gør sæsonen – fra Påske til udgangen af oktober – at der er færre udlejningsdage, men med de grønne og miljøforbedrende investeringer, og løft af kvalitet og standard i hovedhuset, er det forventningen, at der kan opnås en bedre belægningsprocent og indtjening.

På Østervang ser forudbestillingerne ud til at kunne give et bedre resultat. Der budgetteres ikke med større istandsættelser eller renoveringer i 2016, men vi håber på, at kunne få solgt nogle flere ferielejligheder og det tilstødende grundstykke, med henblik på et bedre udlejningsresultat.

I Berlin er forudbestillingerne på niveau med sidste år og det forventes, at der opnås et bedre resultat end i 2015. Umiddelbart efter årsskiftet, har disse lejligheder fået en tiltrængt istandsættelse og udskiftning af slidt inventar og interiør.

Beretning

Samlet forventes for 2016 et bedre resultat end i 2015, dog stadig et mindre underskud i niveau 500.000 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af rapporten.

Ejerforhold

Selskabet ejes 100 % af Forbrugsforeningen af 1886, Knabrostræde 12, 1210 København K.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		1.791.953	1.996.755
Produktionsomkostninger		-7.054.565	-5.154.589
Bruttoresultat		-5.262.612	-3.157.834
Administrationsomkostninger		-366.934	-210.566
Resultat af ordinær primær drift		-5.629.546	-3.368.400
Finansielle indtægter		498.676	1.380.886
Finansielle omkostninger	1	-229.480	-195.237
Resultat før skat		-5.360.350	-2.182.751
Skat af årets resultat	2	473.601	847.255
Årets resultat		-4.886.749	-1.335.496

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-4.886.749	-1.335.496
		-4.886.749	-1.335.496

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Software		0	1.604
Immaterielle anlægsaktiver	3	0	1.604
Grunde og bygninger		26.400.404	29.301.299
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.846.141	1.157.673
Materielle anlægsaktiver under udførelse		911.996	67.893
Materielle anlægsaktiver	4	29.158.541	30.526.865
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.038.184	3.657.432
Finansielle anlægsaktiver		4.038.184	3.657.432
Anlægsaktiver		33.196.725	34.185.901
Andre tilgodehavender		1.385.754	552.897
Udskudt skatteaktiv		0	17.349
Tilgodehavender		1.385.754	570.246
Likvide beholdninger		1.638.112	2.545.964
Omsætningsaktiver		3.023.866	3.116.210
Aktiver		36.220.591	37.302.111

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		15.000.000	15.000.000
Overført resultat		10.881.747	15.768.496
Egenkapital	5	25.881.747	30.768.496
Hensættelse til udskudt skat		284.684	0
Hensatte forpligtelser		284.684	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		408.769	145.045
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.801.150	121.864
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.695.997	6.074.462
Anden gæld		148.244	192.244
Kortfristede gældsforpligtelser		10.054.160	6.533.615
Gældsforpligtelser		10.054.160	6.533.615
Passiver		36.220.591	37.302.111
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	222.430	182.757
Andre finansielle omkostninger	6.882	12.480
Kursreguleringer omkostninger	168	0
	<u>229.480</u>	<u>195.237</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-775.634	-657.011
Årets udskudte skat	302.033	-190.244
	<u>-473.601</u>	<u>-847.255</u>
3 Immaterielle anlægsaktiver		<u>Software</u> DKK
Kostpris 1. januar		120.965
Kostpris 31. december		120.965
Ned- og afskrivninger 1. januar		119.361
Årets afskrivninger		1.604
Ned- og afskrivninger 31. december		120.965
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udfø- relse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	36.128.825	3.635.419	67.893
Tilgang i årets løb	0	477.490	2.106.414
Afgang i årets løb	-893.718	-61.325	0
Overførsler i årets løb	661.499	600.812	-1.262.311
Kostpris 31. december	<u>35.896.606</u>	<u>4.652.396</u>	<u>911.996</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.827.526	2.477.746	0
Årets af- og nedskrivninger	2.864.927	348.950	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-196.251	-20.441	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>9.496.202</u>	<u>2.806.255</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>26.400.404</u>	<u>1.846.141</u>	<u>911.996</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	15.000.000	15.768.496	30.768.496
Årets resultat	0	-4.886.749	-4.886.749
Egenkapital 31. december	<u>15.000.000</u>	<u>10.881.747</u>	<u>25.881.747</u>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominel værdi DKK
	1	13.000.000
	19	1.900.000
	9	90.000
	10	10.000
		<u>15.000.000</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Der er ikke øvrige sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

	2015 DKK	2014 DKK
7 Medarbejderforhold		
Lønninger	434.748	392.970
Pensioner	42.856	40.802
Andre omkostninger til social sikring	4.055	3.628
	481.659	437.400
Lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	434.600	390.655
Administrationsomkostninger	47.059	46.745
	481.659	437.400
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	47.059	46.745
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

A/S Knudemosen ejes 100 % af Forbrugsforeningen af 1886 Knabrostræde 12, 1210 København K, der udarbejder koncernregnskab.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for A/S Knudemosen for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfattende lejeindtægter fra feriecentre samt salg af kioskvarer, forpagtningsafgift og jagtleje indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger indeholder omkostninger vedr. driften af ejendommene såsom ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, reparation og vedligeholdelse, lokal administration, personaleomkostninger og afskrivninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontorhold, servicekontrakter, telefon, personaleudgifter, advokat- og revisionshonorarer, lokaler samt personaleomkostninger og afskrivninger.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og- omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer smat tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

Udviklingsomkostninger og omkostninger til internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger - ekskl. grundværdien	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Småanskaffelser, der er medgået til etablering af Grønnestrand Feriecenter samt Østervang Feriecenter, er aktiveret samlet og afskrives over 5 år.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalt løn og pension til ansat samt andre forudbetalte omkostninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Den forventede betalbare skat af årets skattepligtige indkomst omkostningsføres i resultatopgørelsen sammen med årets forskydning i hensættelse til udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som tilgodehavende, hvis der er betalt for meget i acontoskat, og som gældsforpligtelse, hvis der er betalt for lidt i acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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 på forpligtelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderforeningen. Skatten fordeles efter metoden "Fuld fordeling".

De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.