

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

Telefon 36 10 20 30  
Telefax 36 10 20 40  
[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

## **A/S KNUDEMOSEN**

Knabrostræde 12  
1210 København K  
CVR-nr. 15440910

### **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.03.2020

#### **Dirigent**

---

Navn: Louise Halberg-Mortensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2019	2
Balance pr. 31.12.2019	2
Egenkapitalopgørelse for 2019	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

A/S KNUDEMOSEN  
Knabrostræde 12  
1210 København K

CVR-nr.: 15440910  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Bestyrelse

Grete Christensen, Formand  
Dorte Lange  
Claus Oxfelt  
Niels Henrik Tønning  
Michael Kyvsgaard Budolfsen  
Helena Ørum Mikkelsen  
Lene Roed

### Direktion

Finn Borgquist, Administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for A/S KNUDEMOSEN.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.03.2020

### Direktion

Finn Borgquist  
Administrerende direktør

### Bestyrelse

Grete Christensen  
Formand

Dorte Lange

Claus Oxfelt

Niels Henrik Tønning

Michael Kyvsgaard Budolfson

Helena Ørum Mikkelsen

Lene Roed

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i A/S KNUDEMOSEN

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S KNUDEMOSEN for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 04.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Oldau Gjelstrup

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10777

Jakob Lindberg

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40824

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom, herunder udlejning af ferieboliger og dermed beslægtet virksomhed, samt finansiering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 871 t.kr., hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventning.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>431.292</b>	<b>690.878</b>
Personaleomkostninger	1	(492.010)	(476.503)
Af- og nedskrivninger		<u>(839.806)</u>	<u>(1.361.303)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(900.524)</b>	<b>(1.146.928)</b>
Andre finansielle indtægter		122.025	99.160
Andre finansielle omkostninger		<u>(203.428)</u>	<u>(1.122.695)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(981.927)</b>	<b>(2.170.463)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>110.648</u>	<u>560.079</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(871.279)</b>	<b>(1.610.384)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(871.279)</u>	<u>(1.610.384)</u>
		<b>(871.279)</b>	<b>(1.610.384)</b>

**Balance pr. 31.12.2019**

	<b>Note</b>	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
Grunde og bygninger		35.118.323	35.592.992
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		498.256	824.081
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>35.616.579</b>	<b>36.417.073</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.104.646	1.306.649
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.104.646</b>	<b>1.306.649</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.721.225</b>	<b>37.723.722</b>
Andre tilgodehavender		2.034.009	322.232
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.034.009</b>	<b>322.232</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.007.958</b>	<b>6.685.316</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.041.967</b>	<b>7.007.548</b>
<b>Aktiver</b>		<b>43.763.192</b>	<b>44.731.270</b>

## Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>7.254.548</u>	<u>8.125.827</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>22.254.548</u></b>	<b><u>23.125.827</u></b>
Udskudt skat		<u>25.924</u>	<u>60.127</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>25.924</u></b>	<b><u>60.127</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		392.493	361.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.299	41.508
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.892.507	21.010.676
Anden gæld		<u>89.421</u>	<u>131.908</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.482.720</u></b>	<b><u>21.545.316</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.482.720</u></b>	<b><u>21.545.316</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>43.763.192</u></b>	<b><u>44.731.270</u></b>
Eventualforpligtelser	3		

## Egenkapitaloppgørelse for 2019

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	15.000.000	8.125.827	23.125.827
Årets resultat	0	(871.279)	(871.279)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>15.000.000</b>	<b>7.254.548</b>	<b>22.254.548</b>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	440.119	426.211
Pensioner	47.517	46.435
Andre omkostninger til social sikring	4.374	3.857
	<b>492.010</b>	<b>476.503</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(34.203)	(74.877)
Refusion i sambeskatning	(76.445)	(485.202)
	<b>(110.648)</b>	<b>(560.079)</b>

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Forbrugsforeningen 1886 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har før balancedagen indgået underskrevet aftale om køb af fritidshus, hvorfor der er søgt om dispensation fra Sommerhuslovens §2, jf. §8, stk. 1 hos Erhvervsstyrelsen. Den beløbsmæssige størrelse af denne aftale kan opgøres til i alt kr. 1.550.000.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.