



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

KNUCA EJENDOMME APS
INDUSTRIVEJ 24, 5750 RINGE
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. april 2016

Carsten Knudsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Knuca Ejendomme ApS Industrivej 24 5750 Ringe
	CVR-nr.: 17 40 37 45
	Stiftet: 22. november 1993
	Hjemsted: Ringe
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Knudsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Danske Bank Albani Torv 2-3 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Knuca Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 14. marts 2016

Direktion

Carsten Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Knuca Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Knuca Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 14. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme, salg af grunde og bygninger og at eje kapitalandele i associerede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Herom henvises til efterfølgende resultatopgørelse, balance og noter, der efter ledelsens mening indeholder tilstrækkelige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Knuca Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og salg af ejendomme og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Erhvervsbygninger.....	25-50 år	0 %
Udlejningsejendomme til beboelse.....	80 år	50 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden unoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.002.991	964
Af- og nedskrivninger.....		-526.351	-526
DRIFTSRESULTAT		476.640	438
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		184.853	238
Andre finansielle indtægter.....	1	202.441	178
Andre finansielle omkostninger.....	2	-482.931	-496
RESULTAT FØR SKAT		381.003	358
Skat af årets resultat.....	3	-68.050	-47
ÅRETS RESULTAT		312.953	311
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		184.853	238
Overført resultat.....		128.100	73
I ALT		312.953	311

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		24.784.872	23.076
Materielle anlægsaktiver.....		24.784.872	23.076
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.142.461	1.908
Andre værdipapirer.....		50.000	50
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		2.894.666	2.895
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		849.600	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	5.936.727	4.853
ANLÆGSAKTIVER.....		30.721.599	27.929
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		57.501	299
Udskudt skatteaktiv.....		162.875	133
Andre tilgodehavender.....		305.569	61
Periodeafgrænsningsposter.....		17.039	16
Tilgodehavender.....		542.984	509
Likvider.....		144.423	2.140
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		687.407	2.649
AKTIVER.....		31.409.006	30.578
PASSIVER			
Selskabskapital.....		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		692.461	508
Overført overskud.....		13.777.206	13.649
EGENKAPITAL.....	5	14.669.667	14.357
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.368.661	4.712
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.368.661	4.712
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	357.504	340
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.147.056	10.441
Selskabsskat.....		97.525	80
Anden gæld.....		768.593	648
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.370.678	11.509
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		16.739.339	16.221
PASSIVER.....		31.409.006	30.578
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	175.600	176	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	26.841	2	
	202.441	178	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	370.083	374	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	112.848	122	
	482.931	496	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	97.525	80	
Regulering af udskudt skat.....	-29.475	-33	
	68.050	47	
Finansielle anlægsaktiver			4
	Kapitalandele i as- socierede virksom- heder	Andre værdi- papirer	
Kostpris 1. januar 2015.....	1.669.958	50.000	
Tilgang.....	50.000	0	
Kostpris 31. december 2015.....	1.719.958	50.000	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	237.650	0	
Årets opskrivninger.....	184.853	0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	422.503	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	2.142.461	50.000	
	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavende i associerede virk- somheder	
Kostpris 1. januar 2015.....	2.894.666	0	
Tilgang.....	0	849.600	
Kostpris 31. december 2015.....	2.894.666	849.600	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	2.894.666	849.600	

NOTER

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
SS Ejendomme Odense A/S.....	10.244.928	1.816.353	31,8 %
Rugbjerglund ApS, Ringe.....	100.000	0	50,0 %

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	507.608	13.649.106	14.356.714
Forslag til årets resultatdisponering.....		184.853	128.100	312.953
Egenkapital 31. december 2015.....	200.000	692.461	13.777.206	14.669.667

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	5.052.219	4.726.165	357.504	2.943.431
	5.052.219	4.726.165	357.504	2.943.431

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Knuca Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.276 tkr., er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør 12.170 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende:

Ejerpantebrev i ejendommen Selagervej 2, Ringe, på 400 tkr.

Pantet tjener tillige til sikkerhed for Tømrer- & Snedkerfirmaet Carsten Knudsen A/S' engagement med pengeinstitut.

Ejerpantebrev i ejendommen Torvet 4, Ringe, på 1.239 tkr.

Til sikkerhed for Tømrer- & Snedkerfirmaet Carsten Knudsen A/S' og Tømrer- & Snedkerfirmaet Carsten Knudsen Svendborgs A/S' engagement med pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende.

Ejerforhold**9**

Knuca Holding ApS
Industrivej 24
Ringe

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Knuca Holding ApS, Industrivej 24, 5750 Ringe.
Det pågældende koncernregnskab kan rekvireres ved henvendelse til modervirksomheden.