

Ejendomsselskabet Knudlund Autogenbrug ApS

Esperlundvej 18
8653 Them

CVR-nr. 26 12 70 17

ÅRSRAPPORT

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 31/5 2017



Cathrin Abigael Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Knudlund Autogenbrug ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 31/5 2017

Direktion



Cathrin Abigael Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Knudlund Autogenbrug ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudlund Autogenbrug ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 31/5 2017

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Hjorth
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Knudlund Autogenbrug ApS
Esperlundvej 18
8653 Them

Telefon: 86 84 80 22
E-mail: cathrin@auto-genbrug.dk

CVR-nr.: 26 12 70 17
Stiftet: 28. juni 2001
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Cathrin Abigael Jensen

Revision

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Statsaut. revisor Jan Hjorth
Revisor, cand. merc. aud. Kristian Krøjgaard

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:
Knudlund Autogenbrug Holding ApS.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde og administrere fast ejendom

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudlund Autogenbrug ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen ved udleje af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejemål og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Ejendomsomkostninger (indgår i bruttofortjeneste)

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse af ejendomme og lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Knudlund Autogenbrug Holding ApS (administrations-selskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrations-selskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning

Anvendt regnskabspraksis

af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 år	6.396.000 kr.
Driftsmateriel	5 år	0 kr.

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2016	2015 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	1.089.914	1.033
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-480.770	-481
DRIFTSRESULTAT	609.144	552
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.466	10
1 Andre finansielle omkostninger.....	-443.461	-521
RESULTAT FØR SKAT	176.149	41
2 Skat af årets resultat.....	-40.080	-9
ÅRETS RESULTAT	136.069	32
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	136.069	32
DISPONERET I ALT	136.069	32

Balance 31. december**AKTIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	11.054.793	11.527
3 Produktionsanlæg og maskiner.....	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	11.054.793	11.527
ANLÆGSAKTIVER.....	11.054.793	11.527
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	61.525	63
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	197.631	187
Periodeafgrænsningsposter	7.900	8
Tilgodehavender	267.056	258
Likvide beholdninger	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	267.056	258
AKTIVER	11.321.849	11.785

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	2.707.318	2.571
4 EGENKAPITAL.....	2.832.318	2.696
Hensættelse til udskudt skat	139.000	168
HENSATTE FORPLIGTELSER	139.000	168
Prioritetsgæld.....	4.424.985	4.901
Kreditinstitutter.....	70.123	211
5 Langfristede gældsforpligtelser	4.495.108	5.112
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	566.844	554
Kreditinstitutter.....	1.494.999	1.494
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	402.343	413
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.000	26
Gæld til tilknyttede virksomheder	481.158	758
Anden gæld.....	212.519	48
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	671.560	516
Kortfristede gældsforpligtelser	3.855.423	3.809
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.350.531	8.921
PASSIVER	11.321.849	11.785
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016	2015 kr. 1.000
1 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger og finansielle omkostninger i øvrigt.....	389.243	469
Låneomkostninger	-869	0
Renter, anpartshaver	54.175	52
Renter og gebyrer, ej skattemæssigt fradrag.....	912	0
	<u>443.461</u>	<u>521</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	69.080	0
Udskudt skat	-29.000	9
	<u>40.080</u>	<u>9</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Produktions- anlæg og maskiner
Kostpris 1. januar 2016.....	16.311.367	122.000
Årets tilgang	5.780	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2016.....	<u>16.317.147</u>	<u>122.000</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016.....	-4.781.584	-122.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger.....	-480.770	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2016.....	<u>-5.262.354</u>	<u>-122.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	<u>11.054.793</u>	<u>0</u>

Noter

	1/1 2016	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	2.571.249	136.069	2.707.318
	2.696.249	136.069	2.832.318

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	5.325.945	4.851.829	426.844	2.735.022
Kreditinstitutter.....	341.062	210.123	140.000	0
	5.667.007	5.061.952	566.844	2.735.022

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Øvrige kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foruden prioritetsgæld i selskabets ejendomme er der til sikkerhed for lån i Spar Nord A/S udstedt ejerpantebreve på ialt kr. 2.800.000 med pant i ejendommen Esperlundvej 18, kr. 330.000 i Esperlundvej 4, kr. 230.000 Rodelundvej 28 samt kr. 600.000 i Esperlundvej 4+14+16+18 og Rodelundvej 28.

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Kronjylland for Knudlund Autogenbrug A/S er der givet underpant i tinglyst ejerpantebrev på kr. 2.000.000 med pant i ejendommen Esperlundvej 18 Knudlund samt kr. 300.000 i ejendommen Eksportvej 15, Knudlund.

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Kronjylland er tinglyst ejerpantebrev på kr. 275.000 med pant i ejendommen Gyvelvej 4, Knudlund.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit A/S er der tinglyst realkreditpantebrev på kr. 1.470.000 med sikkerhed i ejendommen Gyvelvej 1, Knudlund. Til sikkerhed for gæld i Nykredit Realkredit A/S er der tinglyst realkreditpantebrev på kr. 1.220.000 med sikkerhed i ejendommen Rodelundvej 11. Til sikkerhed for gæld i Realkredit Danmark er der tinglyst realkreditpantebrev på kr. 764.000 med sikkerhed i ejendommen Eksportvej 15. Den regnskabsmæssige værdi af Gyvelvej 1, Rodelundvej 11 og Eksportvej 15 er kr. 3.181.546.