

**Knudrisgade 47 ApS**  
**Sandagervej 24, 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**  
**2015/16**

---

**CVR-nr. 26 67 73 19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. november 2016.

---

Steen Halleskov  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Knudrisgade 47 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 8. november 2016

### **Direktion**

Trine Bøgelund Halleskov

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Knudrisgade 47 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Knudrisgade 47 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

### **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.

Risskov, den 8. november 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Knudrisgade 47 ApS  
Sandagervej 24  
8240 Risskov

CVR-nr.: 26 67 73 19  
Stiftet: 1. juli 2002  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Direktion

Trine Bøgelund Halleskov

### Revision

Martinsen Aarhus  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Knudriggade 47 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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 med 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 Knudrisgade 47 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 er 22 procent.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre 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. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>483.267</b>	<b>458.593</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	389.565
2 Personaleomkostninger	-215.132	-194.559
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-27.672	-24.667
Andre driftsomkostninger	-150.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	220	98.898
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.090.683</b>	<b>727.830</b>
Andre finansielle indtægter	66.974	78.263
3 Øvrige finansielle omkostninger	-298.872	-447.028
<b>Resultat før skat</b>	<b>858.785</b>	<b>359.065</b>
4 Skat af årets resultat	-137.635	-87.853
<b>Årets resultat</b>	<b>721.150</b>	<b>271.212</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	721.150	271.212
<b>Disponeret i alt</b>	<b>721.150</b>	<b>271.212</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.330	41.305
6	Investeringsejendomme	<u>15.000.000</u>	<u>15.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.016.330</u>	<u>15.741.305</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.016.330</u></b>	<b><u>15.741.305</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>1.554.394</u>	<u>2.124.985</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.554.394</u>	<u>2.124.985</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>677.565</u>	<u>0</u>
	Værdipapirer i alt	<u>677.565</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>441.300</u>	<u>17.643</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.673.259</u></b>	<b><u>2.142.628</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.689.589</u></b>	<b><u>17.883.933</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Overført resultat	6.030.675	5.309.525
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.155.675</b>	<b>5.434.525</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.943.387	1.805.752
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.943.387</b>	<b>1.805.752</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	8.778.355	9.792.821
Deposita	171.978	240.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder	178.578	189.118
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.128.911	10.222.539
Kortfristet del af langfristet gæld	68.217	66.500
Gæld til pengeinstitutter	0	5
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	14.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	273.172	270.661
Anden gæld	86.903	62.846
Periodeafgrænsningsposter	18.824	6.605
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	461.616	421.117
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.590.527</b>	<b>10.643.656</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.689.589</b>	<b>17.883.933</b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag eksisterende lejeindtægter og omkostninger.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	210.157	186.010
Andre omkostninger til social sikring	4.379	3.930
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>596</u>	<u>4.619</u>
	<b><u>215.132</u></b>	<b><u>194.559</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.322	9.378
Andre finansielle omkostninger	<u>293.550</u>	<u>437.650</u>
	<b><u>298.872</u></b>	<b><u>447.028</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	26.837
Årets regulering af udskudt skat	<u>137.635</u>	<u>61.016</u>
	<b><u>137.635</u></b>	<b><u>87.853</u></b>

**Noter**

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	135.937	120.458
Tilgang i årets løb	<u>2.697</u>	<u>15.479</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>138.634</u></b>	<b><u>135.937</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-94.632	-69.965
Årets afskrivninger	<u>-27.672</u>	<u>-24.667</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-122.304</u></b>	<b><u>-94.632</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>16.330</u></b>	<b><u>41.305</u></b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	7.927.885	7.927.885
Afgang i årets løb	<u>-1.810.435</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>6.117.450</u></b>	<b><u>7.927.885</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	7.772.115	7.382.550
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.110.435</u>	<u>389.565</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>8.882.550</u></b>	<b><u>7.772.115</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>15.700.000</u></b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	5.309.525	5.038.313
Årets overførte overskud eller underskud	<u>721.150</u>	<u>271.212</u>
	<b><u>6.030.675</u></b>	<b><u>5.309.525</u></b>



**Noter**

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.846.572	9.859.321
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-68.217</u>	<u>-66.500</u>
	<b><u>8.778.355</u></b>	<b><u>9.792.821</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.034.551</u>	<u>9.400.000</u>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.847 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 15.000 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. Pantebreve ligger i eget beholdning. Der er ikke stillet sikkerhed med disse.

**11. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Treenigheden ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.