

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

---

**Årsrapport for**  
**2018/19**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. oktober 2019.

---

Steen Halleskov  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Knudriggade 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 29. oktober 2019

### **Direktion**

Steen Halleskov

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Knudriggade 47 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Knudriggade 47 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 29. oktober 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Knudrisgade 47 ApS  
Sandagervej 24  
8240 Risskov

CVR-nr.: 26 67 73 19  
Stiftet: 1. juli 2002  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Direktion

Steen Halleskov

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 498.907 kr. mod 529.675 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 213.900 kr. mod 217.396 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabets ejendom er solgt efter regnskabsårets udløb. Ejendommen er i regnskabet pr. 30.06.2019 indregnet til salgsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Knudrisgade 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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 til dagsværdi.

### **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 materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investerings ejendomme 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>498.907</b>	<b>529.675</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	700.000	500.000
2 Personaleomkostninger	-225.549	-207.364
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.635	-3.635
<b>Driftsresultat</b>	<b>969.723</b>	<b>818.676</b>
Andre finansielle indtægter	15.728	30.897
Nedskrivning af finansielle aktiver	-460.306	-206.367
3 Øvrige finansielle omkostninger	-287.493	-372.121
<b>Resultat før skat</b>	<b>237.652</b>	<b>271.085</b>
4 Skat af årets resultat	-23.752	-53.689
<b>Årets resultat</b>	<b>213.900</b>	<b>217.396</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	217.396
Disponeret fra overført resultat	-786.100	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>213.900</b>	<b>217.396</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.115	6.750
6	Investeringsejendomme	<u>17.200.000</u>	<u>16.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.203.115</u>	<u>16.506.750</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.203.115</u></b>	<b><u>16.506.750</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.588.513	0
	Andre tilgodehavender	<u>13.169</u>	<u>1.555.526</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.601.682</u>	<u>1.555.526</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>477.565</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>477.565</u>
	Likvide beholdninger	<u>235.138</u>	<u>415.873</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.836.820</u></b>	<b><u>2.448.964</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.039.935</u></b>	<b><u>18.955.714</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note			
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	6.222.706	7.008.806
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.347.706</b>	<b>7.133.806</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	84.650	2.292.171
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>84.650</b>	<b>2.292.171</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Gæld til realkreditinstitutter	8.471.514	8.632.661
11	Deposita	180.273	177.078
12	Modtagne forudbetalinger fra kunder	188.573	185.378
	Selskabsskat	2.226.796	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.067.156	8.995.117
	Kortfristet del af langfristet gæld	161.147	71.720
	Gæld til pengeinstitutter	39.815	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6.408
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.229	41.376
	Gæld til tilknyttede virksomheder	244.418	245.589
	Selskabsskat	5.203	4.657
	Anden gæld	30.611	164.870
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	540.423	534.620
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.607.579</b>	<b>9.529.737</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.039.935</b>	<b>18.955.714</b>

**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****14 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	700.000	500.000
	<b><u>700.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	220.864	202.864
Andre omkostninger til social sikring	4.685	4.500
	<b><u>225.549</u></b>	<b><u>207.364</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.898	4.858
Andre finansielle omkostninger	282.595	367.263
	<b><u>287.493</u></b>	<b><u>372.121</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.226.796	0
Årets regulering af udskudt skat	-2.207.521	53.689
Regulering af tidligere års skat	4.477	0
	<b><u>23.752</u></b>	<b><u>53.689</u></b>

**Noter**

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	138.634	138.634
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>138.634</b>	<b>138.634</b>
Af- og nedskrivninger primo	-131.884	-128.249
Årets afskrivninger	-3.635	-3.635
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-135.519</b>	<b>-131.884</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.115</b>	<b>6.750</b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.117.450	7.526.883
Afgang i årets løb	0	-1.409.433
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.117.450</b>	<b>6.117.450</b>
Regulering til dagsværdi primo	10.382.550	9.882.550
Årets regulering til dagsværdi	700.000	500.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>11.082.550</b>	<b>10.382.550</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.200.000</b>	<b>16.500.000</b>
Ejendommen er indregnet til salgsprisen, da ejendommen er solgt i efterfølgende regnskabsår.		
	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	7.008.806	6.791.410
Årets overførte overskud eller underskud	-786.100	217.396
	<b>6.222.706</b>	<b>7.008.806</b>



## Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.632.661	8.704.381
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-161.147</u>	<u>-71.720</u>
	<b><u>8.471.514</u></b>	<b><u>8.632.661</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.050.598</u>	<u>7.690.312</u>
<b>11. Deposita</b>		
Depositum Knudrisgade 47	<u>180.273</u>	<u>177.078</u>
	<b><u>180.273</u></b>	<b><u>177.078</u></b>
Deposita forfalder til betaling mellem 1 og 5 år.		
<b>12. Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>188.573</u>	<u>185.378</u>
	<b><u>188.573</u></b>	<b><u>185.378</u></b>
Forudbetalinger fra kunder forfalder til betaling mellem 1 og 5 år.		
<b>13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.704 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 17.200 t.kr.		
<b>14. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Treenigheden ApS, CVR-nr. 26794439 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

## Noter

---

### **14. Eventualposter (fortsat)** **Sambeskatning (fortsat)**

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 2.227 t.kr.

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