

---

# ***Knudsvej 44 A/S***

Knudsvej 44, 4000 Roskilde

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 28 30 66 01

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/11 2017

Jeanette Willems  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Knudsvej 44 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. november 2017

## Direktion

Jeanette Willems

## Bestyrelse

Karsten Nagel

Torben Nagel

Jeanette Willems

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Knudsvej 44 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Knudsvej 44 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 27. november 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Madsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Knudsvej 44 A/S Knudsvej 44 4000 Roskilde  CVR-nr.: 28 30 66 01 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Regnskabsår: 13. regnskabsår Hjemstedskommune: Roskilde
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Nagel Torben Nagel Jeanette Willems
<b>Direktion</b>	Jeanette Willems
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Advokat</b>	Husen Advokater Havnegade 29 1058 København K

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

At drive ejendommen Knudsvej 44.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 564.895, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 4.708.912.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.024.412</b>	<b>999.771</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.245.000
Andre eksterne omkostninger		-177.113	-174.378
<b>Bruttoresultat</b>		<b>847.299</b>	<b>2.070.393</b>
Finansielle indtægter		21	1.386
Finansielle omkostninger	1	-123.123	-130.806
<b>Resultat før skat</b>		<b>724.197</b>	<b>1.940.973</b>
Skat af årets resultat	2	-159.302	-427.174
<b>Årets resultat</b>		<b>564.895</b>	<b>1.513.799</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	550.000
Overført resultat		564.895	963.799
		<b>564.895</b>	<b>1.513.799</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		11.000.000	11.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
Tilgodehavender		58.479	58.770
Periodisering		12.512	13.132
<b>Tilgodehavender</b>		<b>70.991</b>	<b>71.902</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>654.341</b>	<b>625.212</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>725.332</b>	<b>697.114</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.725.332</b>	<b>11.697.114</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.208.912	3.644.017
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	550.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b>4.708.912</b>	<b>4.694.017</b>
Hensættelse til udskudt skat		401.017	401.017
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>401.017</b>	<b>401.017</b>
Udlandslån		6.160.694	6.160.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.500	43.500
Selskabsskat		124.302	121.324
Anden gæld		286.907	276.562
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>6.615.403</b>	<b>6.602.080</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.615.403</b>	<b>6.602.080</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.725.332</b>	<b>11.697.114</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	3.243
Andre finansielle omkostninger	<u>123.123</u>	<u>127.563</u>
	<b><u>123.123</u></b>	<b><u>130.806</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	159.302	153.274
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>273.900</u>
	<b><u>159.302</u></b>	<b><u>427.174</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg-
		ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober		<u>9.232.196</u>
Kostpris 30. september		<u>9.232.196</u>
Opskrivninger 1. oktober		1.767.804
Årets opskrivninger		<u>0</u>
Opskrivninger 30. september		<u>1.767.804</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b><u>11.000.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	året	DKK
			DKK	
Egenkapital 1. oktober	500.000	3.644.017	550.000	4.694.017
Betalt ordinært udbytte	0	0	-550.000	-550.000
Årets resultat	0	564.895	0	564.895
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>4.208.912</b>	<b>0</b>	<b>4.708.912</b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

Ejerpantebrev på 6,3 mio. DKK er stillet til sikkerhed for udlandslån.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knudsvej 44 A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af huslejeindtægter, der indregnes når de forfalder til betaling.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, samt kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle tilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristede gældsforpligtelser i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes som skat af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages som investeringsejendom til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af den offentliggjorte gennemsnitlige forrentning for tilsvarende ejendomme og med samme beliggenhed. Ejendommen er værdiansat med udgangspunkt i en forrentning på 7,7 % pr. 30/9 2017.

Følsomheden af den væsentligste forudsætning er illustreret nedenfor.

Ved en stigning i afkastkravet på 1%-point vil ejendommens dagsværdi falde med ca. DKK 1,3 mio.

Ved et fald i afkastkravet på 1%-point vil ejendommens dagsværdi stige med ca. DKK 1,5 mio.

Der afsættes udskudt skat af positive nettoreguleringer i forhold til kostprisen.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuelvurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en general nedskrivning baseret på selskabets erfaringer.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsomkostninger.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.