

---

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

Knudsvej 44, 4000 Roskilde

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 28 30 66 01

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 5 /12 2016

Bo Nygaard Sørensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29. november 2016

## Direktion

Bo Nygaard Sørensen

## Bestyrelse

Karsten Nagel

Torben Nagel

Jeanette Willems

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Knudsvej 44 A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Knudsvej 44 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 29. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Madsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Knudsvej 44 A/S  
Knudsvej 44  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 28 30 66 01  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Roskilde

**Bestyrelse** Karsten Nagel  
Torben Nagel  
Jeanette Willems

**Direktion** Bo Nygaard Sørensen

**Revision** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

**Advokat** Husen Advokater  
Havnegade 29  
1058 København K

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

At drive ejendommen Knudsvej 44.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.513.799, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 4.694.017.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>999.771</b>	<b>973.484</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.245.000	0
Andre eksterne omkostninger		-174.378	-165.430
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.070.393</b>	<b>808.054</b>
Finansielle indtægter		1.386	1.986
Finansielle omkostninger	1	-130.806	-154.740
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.940.973</b>	<b>655.300</b>
Skat af årets resultat	2	-427.174	-154.066
<b>Årets resultat</b>		<b>1.513.799</b>	<b>501.234</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		550.000	0
Overført resultat		963.799	501.234
		<b>1.513.799</b>	<b>501.234</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		11.000.000	9.755.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>11.000.000</b>	<b>9.755.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.000.000</b>	<b>9.755.000</b>
Tilgodehavender		58.770	57.880
Periodisering		13.132	12.990
<b>Tilgodehavender</b>		<b>71.902</b>	<b>70.870</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>625.212</b>	<b>435.472</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>697.114</b>	<b>506.342</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.697.114</b>	<b>10.261.342</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.644.017	2.680.218
Foreslået udbytte for regnskabsåret		550.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>4.694.017</b>	<b>3.180.218</b>
Hensættelse til udskudt skat		401.017	127.117
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>401.017</b>	<b>127.117</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.500	68.485
Udlandslån		6.160.694	6.160.694
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	331.517
Selskabsskat		121.324	129.066
Anden gæld		276.562	264.245
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>6.602.080</b>	<b>6.954.007</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.602.080</b>	<b>6.954.007</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.697.114</b>	<b>10.261.342</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.243	12.741
Andre finansielle omkostninger	<u>127.563</u>	<u>141.999</u>
	<b><u>130.806</u></b>	<b><u>154.740</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	153.274	154.066
Årets udskudte skat	<u>273.900</u>	<u>0</u>
	<b><u>427.174</u></b>	<b><u>154.066</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		522.804
Årets opskrivninger		<u>1.245.000</u>
Opskrivninger 30. september		<u>1.767.804</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b><u>11.000.000</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 5.250.000.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	2.680.218	0	3.180.218
Årets resultat	0	963.799	550.000	1.513.799
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>3.644.017</b>	<b>550.000</b>	<b>4.694.017</b>

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

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

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

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Knudsvej 44 A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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.

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

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

## 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.

## Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.