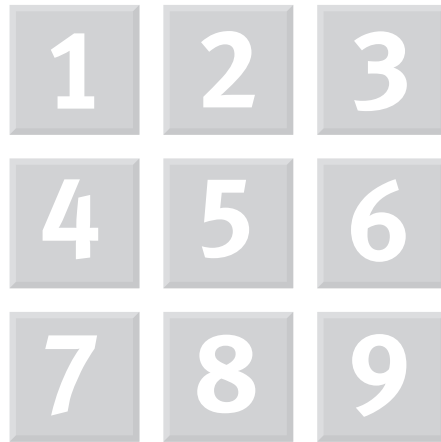


# Knabstruplund Ejendomme ApS

Nygade 24 A  
3200 Helsingø

CVR-nr. 28504764



## Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juli 2016

---

Jim Bengtsson  
Dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

CVR-nr.  
Stiftelsesdato  
Hjemsted  
Regnskabsår

Knabstruplund Ejendomme ApS  
Nygade 24 A  
3200 Helsingø  
28504764  
7. marts 2005  
Gribskov  
1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Jim Bengtsson, Direktør

### Revisor

Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab  
Trollesminde Kontorpark  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød  
CVR-nr.: 54879911

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Knabstruplund Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 1. juli 2016

### Direktion

Jim Bengtsson  
Direktør

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Knabstruplund Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Knabstruplund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hillerød, den 1. juli 2016

**DØSSING & PARTNERE**

*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
**CVR-nr. 54879911**

Martin Dueholm  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom, renovering af samme, håndværksvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -3.395, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 1.872.922, og en egenkapital på kr. 144.284.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Knabstruplund Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilføjelser for klasse C regnskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	19 %

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
<b>Bruttoresultat</b>		<b>100.838</b>	<b>137.222</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-35.354	-35.354
<b>Driftsresultat</b>		<b>65.484</b>	<b>101.868</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	48
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-5.303	-2.964
Andre finansielle omkostninger		-63.576	-64.515
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.395</b>	<b>34.437</b>
Skat af årets resultat	2	0	-8.326
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.395</b>	<b>26.111</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		22.679	-3.432
Årets resultat		-3.395	26.111
<b>Til disposition</b>		<b>19.284</b>	<b>22.679</b>
<b>Fordeling af resultat</b>			
Overført resultat		19.284	22.679
<b>Fordelt</b>		<b>19.284</b>	<b>22.679</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>1.835.922</u>	<u>1.871.276</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.835.922</u></b>	<b><u>1.871.276</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>1.835.922</u></b>	<b><u>1.871.276</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	22.500
Udsudte skatteaktiver		<u>37.000</u>	<u>37.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>37.000</u></b>	<b><u>59.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>37.000</u></b>	<b><u>59.500</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>1.872.922</u></b>	<b><u>1.930.776</u></b>

## Balance pr. 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		19.284	22.679
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>144.284</u></b>	<b><u>147.679</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.224.943	1.272.442
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		293.200	343.729
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.518.143</u></b>	<b><u>1.616.171</u></b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		11.353	19.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.652	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		148.312	74.645
Selskabsskat		0	7.326
Anden gæld		39.178	56.996
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>210.495</u></b>	<b><u>166.926</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.728.638</u></b>	<b><u>1.783.097</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.872.922</u></b>	<b><u>1.930.776</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2015	2014	
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Bygninger	35.354	35.354	
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>	<b>35.354</b>	<b>35.354</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	7.326	
Regulering af eventualskat	0	1.000	
<b>Årets skat i alt</b>	<b>0</b>	<b>8.326</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	2.118.661	2.118.661	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.118.661</b>	<b>2.118.661</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-247.385	-212.031	
Årets afskrivninger	-35.354	-35.354	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-282.739</b>	<b>-247.385</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.835.922</b>	<b>1.871.276</b>	
<b>4. Egenkapital</b>			
<b>Virksomhedskapital</b>			
Anpartskapital	125.000	125.000	
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
<b>Overført resultat</b>			
Overført resultat primo	22.679	-3.432	
Årets resultat	-3.395	26.111	
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>19.284</b>	<b>22.679</b>	
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>144.284</b>	<b>147.679</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.177.422	47.520	984.869
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	239.200	54.000	0
	<b>1.416.622</b>	<b>101.520</b>	<b>984.869</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Knabstruplund Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Endvidere kan senere korrektioner til selskabsskatte og kildeskatte medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Virksomheden har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Den samlede pant udgør kr. 1.453.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 1.835.922.

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut deponeret ejerpanthebreve på i alt nom. kr. 500.000 i selskabets ejendom.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jim Dennis Houmøller Bengtsson (CPR valideret)

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-637412879334

IP: 80.62.117.174

03-07-2016 kl. 17:43:34 UTC

NEM ID 

## Martin Dueholm (CVR valideret)

registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:13766876

IP: 195.215.238.238

03-07-2016 kl. 17:46:38 UTC

NEM ID 

## Jim Dennis Houmøller Bengtsson (CPR valideret)

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-637412879334

IP: 80.62.117.174

03-07-2016 kl. 17:50:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BSFWM-4SNFS-Z46AF-8MTF4-FZ56L-PFYI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>