



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2,ODDER APS**

**KNUDSMINDE 2, 8300 ODDER**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**13. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. april 2018

---

Uffe Gasbjerg

**CVR-NR. 28 85 83 45**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Knudsminde 2, Odder ApS Knudsminde 2 8300 Odder
	CVR-nr.: 28 85 83 45 Stiftet: 23. juni 2005 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Uffe Gasbjerg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Banegårdsgade 2 8300 Odder

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Knudsminde 2, Odder ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 9. marts 2018

Direktion:

---

Uffe Gasbjerg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Knudsminde 2, Odder ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudsminde 2, Odder ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Aarhus, den 9. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Balshøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9296

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er primært udlejning af fabrikations- og kontorlokaler i ejendommen Knudsminde 2, 8300 Odder og sekundært at udlease maskiner i mindre omfang.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift er i regnskabsåret 2017 forløbet som forventet uden store vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>998.111</b>	<b>953.112</b>
Af- og nedskrivninger.....		-267.363	-178.613
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>730.748</b>	<b>774.499</b>
Finansielle omkostninger.....		-68.116	-65.988
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>662.632</b>	<b>708.511</b>
Skat af årets resultat.....	2	-142.825	-159.064
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>519.807</b>	<b>549.447</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.500.000	125.000
Overført resultat.....		-3.980.193	424.447
<b>I ALT</b> .....		<b>519.807</b>	<b>549.447</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		11.566.410	11.710.940
Produktionsanlæg og maskiner.....		217.084	335.417
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.125	5.625
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>11.784.619</b>	<b>12.051.982</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.784.619</b>	<b>12.051.982</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		461.621	47.129
Tilgodehavender.....		461.621	47.129
Likvider.....		180.445	262.184
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>642.066</b>	<b>309.313</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.426.685</b>	<b>12.361.295</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivning.....		539.299	554.532
Overført overskud.....		1.491.914	5.456.874
Forslag til udbytte.....		4.500.000	125.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>6.656.213</b>	<b>6.261.406</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.444.961	2.466.630
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.444.961</b>	<b>2.466.630</b>
Nordea Kredit Realkredit - opr. 2.290.000 CIBOR6.....		2.158.036	2.277.634
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.158.036</b>	<b>2.277.634</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	121.350	363.866
Gæld til associerede selskaber.....		392.700	443.350
Anden gæld.....		653.425	548.409
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.167.475</b>	<b>1.355.625</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.325.511</b>	<b>3.633.259</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.426.685</b>	<b>12.361.295</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			

Der er ingen ansatte i selskabet ud over direktionen, der ikke aflønnes.

<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	164.494	193.238	
Regulering af udskudt skat.....	-21.669	-34.174	
	<b>142.825</b>	<b>159.064</b>	

<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
---------------------------------	--	--	----------

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017.....	12.500.000	365.000	36.000
Kostpris 31. december 2017.....	12.500.000	365.000	36.000
Opskrivninger 1. januar 2017.....	1.576.288	0	0
Opskrivninger 31. december 2017.....	1.576.288	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	2.365.348	29.583	30.375
Årets afskrivninger .....	144.530	118.333	4.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....	2.509.878	147.916	34.875
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..</b>	<b>11.566.410</b>	<b>217.084</b>	<b>1.125</b>
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	10.875.000		

<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
--------------------	--	--	--	--	--	----------

	Anpartskapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	554.532	5.456.874	125.000	6.261.406
Betalt udbytte.....				-125.000	-125.000
Andre reguleringer.....		-15.233	15.233		
Forslag til årets resultatdisponering.....			-3.980.193	4.500.000	519.807
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>539.299</b>	<b>1.491.914</b>	<b>4.500.000</b>	<b>6.656.213</b>

**NOTER**

	2017	2016	Note
	kr.	kr.	

Anden regulering skal ses i sammenhæng med Årsregnskabslovens § 41 stk. 3 punkt 5 om reducere af opskrivningshenlæggelser som følge af faktisk foretagene afskrivninger pr. 31/12 2017.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Nordea Kredit Realkredit - opr. 2.290.000 CIBOR6 .....	2.641.500	2.279.386	121.350	1.686.850	
	<b>2.641.500</b>	<b>2.279.386</b>	<b>121.350</b>	<b>1.686.850</b>	

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
---------------------------	----------

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har til sikkerhed for egen gæld til Nordea Bank Danmark A/S håndpantset nedennævnte ejerpantebrev.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SupraLine Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
--	----------

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit Realkredit på 2.290.000 kr. er der givet pant i grund og bygninger på adressen Knudsminde 2, Odder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 11.566.410 kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 9.000.000 kr., der giver pant i ovennævnte grund og bygninger. Dette ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for selskabets eget mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudsminde 2, Odder ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af maskiner og ved udlejning af fabriks- og kontorlokaler indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med de foreliggende leasing- og lejekontrakter. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsudgifter i forbindelse med de udlejede maskiner og fabriks- og kontorlokaler samt selskabets almindelige administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til den bogførte værdi med fradrag og tillæg af op- og nedskrivninger. - Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er bogførte værdi/kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	0 %
Produktionsanlæg og maskiner.....	3 år	3 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	8 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.