

**EJENDOMSSELSKABET KNUDSMINDE 2,ODDER APS**

**KNUDSMINDE 2, 8300 ODDER**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**12. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. maj 2017

---

Uffe Gasbjerg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 1. maj 2017, kl. 10.00, på selskabets adresse.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 7. april 2017

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 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. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 7. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Balshøj  
Senior partner, Statsautoriseret revisor

## 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.

### Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

I regnskabsårets løb er selskabet vedtægter ændret således, at der nu er mulighed for også at udleje maskiner.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift er i regnskabsåret 2016 forløbet som forventet uden store vedligeholdelsesudgifter på ejendommen. Indkøb af en kantpresser til udleasing har naturligvis påvirket selskabets økonomiske situation.

### 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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>953.112</b>	<b>912.849</b>
Af- og nedskrivninger.....		-178.613	-149.030
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>774.499</b>	<b>763.819</b>
Finansielle omkostninger.....		-65.988	-69.523
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>708.511</b>	<b>694.296</b>
Skat af årets resultat.....	2	-159.064	-16.295
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>549.447</b>	<b>678.001</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		125.000	300.000
Overført resultat.....		424.447	378.001
<b>I ALT</b> .....		<b>549.447</b>	<b>678.001</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		11.710.940	11.855.470
Produktionsanlæg og maskiner.....		335.417	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		5.625	10.125
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.051.982</b>	<b>11.865.595</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.051.982</b>	<b>11.865.595</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		47.129	193.925
Tilgodehavender.....		47.129	193.925
Likvider.....		262.184	56.998
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>309.313</b>	<b>250.923</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.361.295</b>	<b>12.116.518</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivning.....		554.532	1.229.505
Overført overskud.....		5.456.874	4.357.454
Forslag til udbytte.....		125.000	300.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>6.261.406</b>	<b>6.011.959</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.466.630	2.500.804
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.466.630</b>	<b>2.500.804</b>
Nordea Kredit Realkredit - Rentetilpasning F3.....		2.277.634	2.641.499
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.277.634</b>	<b>2.641.499</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	363.866	359.514
Gæld til associerede selskaber.....		443.350	-16.225
Anden gæld.....		548.409	618.967
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.355.625</b>	<b>962.256</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.633.259</b>	<b>3.603.755</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.361.295</b>	<b>12.116.518</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 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.....	193.238	195.915	
Regulering af udskudt skat.....	-34.174	-179.620	
	<b>159.064</b>	<b>16.295</b>	

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

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016.....	12.500.000	0	36.000
Tilgang.....	0	365.000	0
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>12.500.000</b>	<b>365.000</b>	<b>36.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2016.....	1.576.288	0	0
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>1.576.288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	2.220.818	0	25.875
Årets afskrivninger .....	144.530	29.583	4.500
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>2.365.348</b>	<b>29.583</b>	<b>30.375</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..</b>	<b>11.710.940</b>	<b>335.417</b>	<b>5.625</b>
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	11.000.000		

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

	Anpartskapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	1.229.505	4.357.454	300.000	6.011.959
Betalt udbytte.....				-300.000	-300.000
Andre reguleringer.....		-674.973	674.973		
Forslag til årets resultatdisponering.....			424.447	125.000	549.447
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>554.532</b>	<b>5.456.874</b>	<b>125.000</b>	<b>6.261.406</b>

**NOTER**

	2016 kr.	2015 kr.	Note
--	-------------	-------------	------

Anden regulering skal ses i sammenhæng med Årsregnskabslovens § 41 stk. 3 punkt 5 om reducere af opskrivningshænlæggelser som følge af faktisk foretagene afskrivninger pr. 31/12 2016.

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	5
Nordea Kredit Realkredit - Rentetilpasning F3.....	3.001.013	2.641.500	363.866	766.355	
	<b>3.001.013</b>	<b>2.641.500</b>	<b>363.866</b>	<b>766.355</b>	

Eventualposter mv.	6
--------------------	---

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har til sikkerhed for egen gæld og gæld i Lillnord A/S til Nordea Bank Danmark A/S håndpantet nedennævnte ejerpantebrev. For Lillnord A/S's engagement hæftes dog kun for 4.0 mio. kroner.

**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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
---------------------------------------	---

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit Realkredit på 2.641.500 kr. er der givet pant i grund og bygninger på adressen Knudsminde 2, Odder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 11.710.940 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 bankgæld, som omtalt ovenfor, samt for selskabets eget mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudsminde 2, Odder ApS for 2016 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.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## 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 salgsomkostninger 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 nettosalgspris 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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.