

EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2,ODDER APS

KNUDSMINDE 2, 8300 ODDER

ÅRSRAPPORT

2015

11. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2016**

Uffe Gasbjerg, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Uffe Gasbjerg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Banegårdsgade 2 8300 Odder

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 8. april 2016

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 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 etiske 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 virksomheden, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 8. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Balshøj
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fabrikations- og kontorlokaler i ejendommen Knudsminde 2, 8300 Odder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift er i regnskabsåret 2015 forløbet som forventet uden store vedligeholdelsesudgifter.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudsminde 2, Odder ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fabriks- og kontorlokaler indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med den foreliggende lejekontrakt. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til den udlejede ejendoms drift 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er den bogførte værdi 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 herefter:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		912.848	596.418
Af- og nedskrivninger.....		-149.030	-232.786
DRIFTSRESULTAT		763.818	363.632
Finansielle omkostninger.....		-69.522	-77.206
RESULTAT FØR SKAT		694.296	286.426
Skat af årets resultat.....	1	-16.295	28.954
ÅRETS RESULTAT		678.001	315.380
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	140.000
Overført resultat.....		378.001	175.380
I ALT		678.001	315.380

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		11.855.470	12.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		10.125	14.625
Materielle anlægsaktiver.....	2	11.865.595	12.014.625
ANLÆGSAKTIVER.....		11.865.595	12.014.625
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		210.149	108.207
Tilgodehavender.....		210.149	108.207
Likvider.....		56.999	17.942
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		267.148	126.149
AKTIVER.....		12.132.743	12.140.774

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivning.....		1.229.505	1.205.860
Overført overskud.....		4.357.454	3.979.454
Forslag til udbytte.....		300.000	140.000
EGENKAPITAL.....	3	6.011.959	5.450.314
Hensættelse til udskudt skat.....		2.500.804	2.704.069
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.500.804	2.704.069
Nordea Kredit Realkredit - Rentetilpasning F5.....		2.641.499	3.001.013
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.641.499	3.001.013
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	359.514	355.211
Anden gæld.....		618.967	630.167
Kortfristede gældsforpligtelser.....		978.481	985.378
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.619.980	3.986.391
PASSIVER.....		12.132.743	12.140.774
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note		
Skat af årets resultat			1		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	195.915	122.034			
Regulering af udskudt skat.....	-179.620	-150.988			
	16.295	-28.954			
 Materielle anlægsaktiver			 2		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris 1. januar 2015.....	12.500.000	36.000			
Kostpris 31. december 2015.....	12.500.000	36.000			
Opskrivninger 1. januar 2015.....	1.576.288	0			
Opskrivninger 31. december 2015.....	1.576.288	0			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	2.076.288	21.375			
Årets afskrivninger	144.530	4.500			
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	2.220.818	25.875			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	11.855.470	10.125			
 Egenkapital			 3		
	Anpartskapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	1.205.860	3.979.453	140.000	5.450.313
Årets virkning af nedsat selskabsskatteprocent.....		23.645			23.645
Betalt udbytte.....				-140.000	-140.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			378.001	300.000	678.001
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	1.229.505	4.357.454	300.000	6.011.959
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
 Langfristede gældsforpligtelser					 4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Nordea Kredit Realkredit - Rentetilpasning F1.....	3.356.224	3.001.013	359.514	1.159.372	
	3.356.224	3.001.013	359.514	1.159.372	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5**

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

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden SupraLine Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SupraLine ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit Realkredit på 3.356.224 kr. er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.855.470 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.

Ejerforhold**7**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:

SUPRALINE HOLDING APS

Knudsminde 2

8300 Odder