

Ejendomsselskabet Ole Knudsen ApS

Foldagervej 3
7755 Bedsted Thy

CVR-nr. 29 62 55 81

Årsrapporten for 2018/19



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 03/03 2020

Niels Ole Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Ole Knudsen 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. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bedsted, den 4. februar 2020

Direktion

Niels Ole Knudsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ole Knudsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ole Knudsen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 4. februar 2020

REVISION LIMFJORD
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 83 92 00

Mads Bjørndal
registreret revisor
MNE-nr. mne35856

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ole Knudsen ApS Foldagervej 3 7755 Bedsted Thy
	CVR-nr.: 29 62 55 81
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
	Stiftet: 22. juni 2006
	Hjemsted: Thisted
Direktion	Niels Ole Knudsen, direktør
Revisor	Revision Limfjord Registreret Revisionsaktieselskab Bødkervej 12 7700 Thisted
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Vestervigvej 79 7755 Bedsted Thy

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 475.367, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.132.492.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ole Knudsen ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tillæg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		1.040.494	1.061.253
Personaleomkostninger		-100.000	-100.000
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		940.494	961.253
Afskrivninger		-226.553	-221.517
Resultat før finansielle poster		713.941	739.736
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	100.000
Finansielle omkostninger	1	-104.272	-235.629
Resultat før skat		609.669	604.107
Skat af årets resultat		-134.302	-34.253
Årets resultat		475.367	569.854
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		110.600	108.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-120.964
Overført resultat		364.767	582.818
		475.367	569.854

Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		12.620.900	12.722.436
Materielle anlægsaktiver		12.620.900	12.722.436
Anlægsaktiver i alt		12.620.900	12.722.436
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		308.023	47.076
Omsætningsaktiver i alt		308.023	47.076
Aktiver i alt		12.928.923	12.769.512

Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.896.892	3.532.125
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Egenkapital	2	4.132.492	3.765.125
Hensættelse til udskudt skat		946.844	889.168
Hensatte forpligtelser i alt		946.844	889.168
Gæld til realkreditinstitutter		4.715.905	4.991.382
Deposita		2.400.000	2.400.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.115.905	7.391.382
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	275.979	275.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.883	780
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		220.684	365.859
Selskabsskat		76.626	22.990
Anden gæld		157.510	58.855
Kortfristede gældsforpligtelser		733.682	723.837
Gældsforpligtelser i alt		7.849.587	8.115.219
Passiver i alt		12.928.923	12.769.512
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	188
Andre finansielle omkostninger	104.272	235.441
	104.272	235.629

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	3.532.125	108.000	3.765.125
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	364.767	110.600	475.367
Egenkapital 30. september 2019	125.000	3.896.892	110.600	4.132.492

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018 kr.	Gæld 30. september 2019 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.266.735	4.991.884	275.979	3.632.501
Deposita	2.400.000	2.400.000	0	2.400.000
	7.666.735	7.391.884	275.979	6.032.501

Noter

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.267, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 12.621.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.520 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 2.520 til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet endvidere deponeret følgende:

Virksomhedspant nom. t.kr. 350. Virksomhedspantet omfatter driftsmateriel.
Den regnskabsmæssige værdi heraf udgør pr. 30/9 2019 t.kr. 0.

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.”

Niels Ole Knudsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-409686927390

IP: 185.151.xxx.xxx

2020-03-04 12:39:43Z

NEM ID 

Mads Bjørndal (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28839200-RID:1204531595251

IP: 194.182.xxx.xxx

2020-03-04 12:41:25Z

NEM ID 

Niels Ole Knudsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-409686927390

IP: 185.151.xxx.xxx

2020-03-04 12:48:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M14JG-Y4LIY-BTZB3-X55Z8-VEB7G-BW3OM

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>