

A/S Knøsgårdvej

Knøsgårdvej 99D, 9440 Aabybro

CVR-nr. 32 06 74 33

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017.

Tommy Frank
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for A/S Knøsgårdvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 28. februar 2017

Direktion

Tommy Frank

Bestyrelse

Carsten Trudslev

Tommy Frank

Claus Trudslev

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i A/S Knøsgårdvej

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Knøsgårdvej for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Aalborg, den 28. februar 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jesper Kongsted
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | A/S Knøsgårdvej Knøsgårdvej 99D 9440 Aabybro |
| | CVR-nr.: 32 06 74 33 |
| | Stiftet: 20. februar 2009 |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Bestyrelse | Carsten Trudslev Tommy Frank Claus Trudslev |
| Direktion | Tommy Frank |
| Revisor | Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg |
| Bankforbindelse | Spar Nord A/S |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten omfatter udlejning og administration af egne lejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Knøsgårdvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Selskabet har valgt at anvende overgangsreglerne vedrørende måling af gæld til finansiering af investeringsejendomme, hvorved den regnskabsmæssige kostpris er baseret på gældens dagsværdi ultimo sidste regnskabsår. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Der tidligere er blevet målt til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | 2015/16 kr. | 2014/15 t.kr. |
|--|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 295.039 | 226 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -1.596 | 32 |
| Driftsresultat | 293.443 | 258 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -27.128 | -206 |
| Resultat før skat | 266.315 | 52 |
| Skat af årets resultat | -51.901 | -13 |
| Årets resultat | 214.414 | 39 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 150.000 | 150 |
| Overføres til overført resultat | 64.414 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -111 |
| Disponeret i alt | 214.414 | 39 |

Balance 30. september

| Aktiver | 2016 | 2015 |
|---|-------------------------|---------------------|
| Note | kr. | t.kr. |
| Anlægsaktiver | | |
| 1 Investeringsejendomme | 4.000.000 | 4.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.000.000</u> | <u>4.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>4.000.000</u> | <u>4.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 18.250 | 57 |
| Periodeafgrænsningsposter | 3.100 | 3 |
| Tilgodehavender i alt | <u>21.350</u> | <u>60</u> |
| Likvide beholdninger | <u>82.296</u> | <u>98</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>103.646</u> | <u>158</u> |
| Aktiver i alt | <u>4.103.646</u> | <u>4.158</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|--|------------------|--------------|
| Note | | kr. | t.kr. |
| Egenkapital | | | |
| 2 | Virksomhedskapital | 600.000 | 600 |
| 3 | Overført resultat | 216.670 | 152 |
| 4 | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 150.000 | 150 |
| | Egenkapital i alt | 966.670 | 902 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 268.471 | 231 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 268.471 | 231 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 2.579.960 | 2.723 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.579.960 | 2.723 |
| 5 | Gældsforpligtelser | 145.650 | 146 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 13.695 | 35 |
| | Selskabsskat | 15.960 | 1 |
| | Anden gæld | 113.240 | 120 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 288.545 | 302 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 2.868.505 | 3.025 |
| | Passiver i alt | 4.103.646 | 4.158 |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 | Eventualposter | | |

Noter

| | 2015/16 kr. | 2014/15 t.kr. |
|--|----------------|------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. | | |
| Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. | | |
| Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: | | |
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | | 8,3% |
| 2. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2015 | 600.000 | 600 |
| | 600.000 | 600 |
| 3. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. oktober 2015 | 152.256 | 263 |
| Årets overførte overskud | 64.414 | -111 |
| | 216.670 | 152 |
| 4. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte 1. oktober 2015 | 150.000 | 150 |
| Udloddet udbytte | -150.000 | -150 |
| Udbytte for regnskabsåret | 150.000 | 150 |
| | 150.000 | 150 |

Noter

| | | | 30/9 2016 kr. | 30/9 2015 t.kr. |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|
| 5. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 30/9 2016 kr. | Gæld i alt 30/9 2015 t.kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 145.650 | 1.983.355 | 2.725.610 | 2.869 |
| | 145.650 | 1.983.355 | 2.725.610 | 2.869 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.726 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 4.000 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.