

**Ejendomsselskabet Knudhule A/S**

Randersvej 88-90  
8680 Ry

**CVR-nummer:32 31 87 97**

**ÅRSRAPPORT**

1. januar - 31. december 2017

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. maj 2018

Søren Anders Kalstrup  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Knudhule A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er 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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 14. maj 2018

### **Direktion**

Søren Anders Kalstrup

### **Bestyrelse**

Gunner H. Dalgaard  
Formand

Søren Anton Kalstrup

Søren Anders Kalstrup

Dean Jespersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Knudhule A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudhule A/S for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 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 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.

Løgstør, den 14. maj 2018

**SKODA & PARTNER** - cvr. nr.: 15806206  
Registreret revisionsanpartsselskab

Claus Skoda  
Registreret revisor  
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Knudhule A/S Randersvej 88-90 8680 Ry
	CVR-nr.: 32 31 87 97
	Stiftet: 24. april 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gunner H. Dalgaard, formand Søren Anton Kalstrup Søren Anders Kalstrup Dean Jespersen
<b>Direktion</b>	Søren Anders Kalstrup
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Borgergade 36 8600 Silkeborg
<b>Advokat</b>	Advokaterne i Nibe Skalhuse 9240 Nibe
<b>Revisor</b>	SKODA & PARTNER Registreret revisionsanpartsselskab Sønderport 2 A 9670 Løgstør
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på kr. 114.229 før skat, mod sidste års resultat på kr. 28.833. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudhule A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, reduceret med vareforbrug og eksterne omkostninger".

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	1.000.000 kr.
Installationer	10 år	0 kr.
Kunst	5 år	0 kr.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Hensatte forpligtelser**

#### **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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>538.090</b>	<b>471.276</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	243.281-	254.281-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>294.809</b>	<b>216.995</b>
Andre finansielle indtægter .....	3.100	6.264
Andre finansielle omkostninger .....	183.680-	194.426-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>114.229</b>	<b>28.833</b>
1 Skat af årets resultat .....	25.610-	5.695-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>88.619</b>	<b>23.138</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	88.619	23.138
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>88.619</b>	<b>23.138</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016
2 Goodwill.....	25.000	75.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver .....</b>	<b>25.000</b>	<b>75.000</b>
3 Grunde og bygninger.....	5.984.957	6.176.237
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1.000	3.001
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5.985.957</b>	<b>6.179.238</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>6.010.957</b>	<b>6.254.238</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	185.871	0
Andre tilgodehavender .....	34.500	34.500
Periodeafgrænsningsposter.....	0	12.470
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>220.371</b>	<b>46.970</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>220.371</b>	<b>46.970</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>6.231.328</b>	<b>6.301.208</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat .....	193.767	105.148
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>693.767</b>	<b>605.148</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	12.660	11.825
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>12.660</b>	<b>11.825</b>
Ansvarlig lånekapital.....	1.250.000	1.250.000
Prioritetsgæld .....	2.335.972	2.495.419
Kreditinstitutter .....	867.888	936.805
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.453.860</b>	<b>4.682.224</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	227.700	222.300
Kreditinstitutter .....	389.023	413.043
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	57.674	71.493
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	27.354
Gæld til associerede virksomheder.....	50.000	0
Selskabsskat .....	22.775	8.170
Anden gæld .....	323.869	259.651
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.071.041</b>	<b>1.002.011</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.524.901</b>	<b>5.684.235</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.231.328</b>	<b>6.301.208</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2017	2016
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	24.775	8.170
Regulering af udskudt skat.....	835	2.475-
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>25.610</b>	<b>5.695</b>
		Goodwill
<b>2 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....		250.000
Kostpris 31. december 2017		250.000
Af-/nedskrivninger, primo.....		175.000-
Årets af-/nedskrivninger.....		50.000-
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		225.000-
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.000</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	6.816.992	10.000
Kostpris 31. december 2017	6.816.992	10.000
Af-/nedskrivninger, primo.....	640.755-	7.000-
Årets af-/nedskrivninger.....	191.280-	2.000-
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	832.035-	9.000-
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>5.984.957</b>	<b>1.000</b>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat .....	105.148	88.619	193.767
	<u>605.148</u>	<u>88.619</u>	<u>693.767</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital.....	1.250.000	1.250.000	0	1.250.000
Prioritetsgæld .....	2.652.319	2.494.972	159.000	1.874.250
Kreditinstitutter .....	1.002.205	936.588	68.700	556.400
	<u>4.904.524</u>	<u>4.681.560</u>	<u>227.700</u>	<u>3.680.650</u>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er deponeret ejerpantebrev kr. 3.050.000 med pant i ejendommen Randersvej 90 - 8680 Ry. Bogført værdi pr. 31.12.2017 kr. 5.984.957.

Derudover er der afgivet kaution af selskabets deltagere.