

Ejendomsselskabet Knudhule A/S

Randersvej 88-90
8680 Ry

CVR-nummer:32 31 87 97

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2016

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. april 2017

Søren Anders Kalstrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Knudhule A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 20. april 2017

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 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 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 20. april 2017

SKODA & PARTNER - cvr. nr.: 15806206

Registreret revisionsanpartsselskab

Claus Skoda
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Knudhule A/S Randersvej 88-90 8680 Ry
	CVR-nr.: 32 31 87 97
	Stiftet: 24. april 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gunner H. Dalgaard, formand Søren Anton Kalstrup Søren Anders Kalstrup Dean Jespersen
Direktion	Søren Anders Kalstrup
Pengeinstitut	Spar Nord Borgergade 36 8600 Silkeborg
Advokat	Advokaterne i Nibe Skalhuse 9240 Nibe
Revisor	SKODA & PARTNER Registreret revisionsanpartsselskab Sønderport 2 A 9670 Løgstør
Generalforsamling	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. 28.833 før skat, mod sidste års resultat på kr. 59.330. 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 2016 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 omkostninger på ejendom og eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende.

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 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	471.276	466.866
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	254.281-	254.280-
DRIFTSRESULTAT	216.995	212.586
Andre finansielle indtægter.....	6.264	9.958
Andre finansielle omkostninger.....	194.426-	163.214-
RESULTAT FØR SKAT	28.833	59.330
1 Skat af årets resultat.....	5.695-	16.400-
ÅRETS RESULTAT	23.138	42.930
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	23.138	42.930
DISPONERET I ALT	23.138	42.930

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
2 Goodwill	75.000	125.000
Immaterielle anlægsaktiver	75.000	125.000
3 Grunde og bygninger	5.933.657	6.098.616
3 Installationer	242.580	279.900
3 Kunst.....	3.001	5.000
Materielle anlægsaktiver	6.179.238	6.383.516
ANLÆGSAKTIVER.....	6.254.238	6.508.516
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	29.443
Andre tilgodehavender	34.500	127.500
Periodeafgrænsningsposter	12.470	8.694
Tilgodehavender	46.970	165.637
OMSÆTNINGSAKTIVER	46.970	165.637
AKTIVER.....	6.301.208	6.674.153

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat.....	105.148	82.009
4 EGENKAPITAL.....	605.148	582.009
Hensættelse til udskudt skat.....	11.825	14.300
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	11.825	14.300
Gældsbreve	1.250.000	1.250.000
Prioritetsgæld.....	2.495.419	2.652.246
Kreditinstitutter.....	936.805	1.002.141
5 Langfristede gældsforpligtelser	4.682.224	4.904.387
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	222.300	218.900
Spar Nord - driftskredit.....	413.043	351.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	71.493	49.195
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.354	0
Gæld til associerede virksomheder	0	317.391
Selskabsskat.....	8.170	14.600
Anden gæld.....	59.651	72.130
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	200.000	150.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.002.011	1.173.457
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.684.235	6.077.844
PASSIVER	6.301.208	6.674.153
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015	
1 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat	8.170	14.600	
Regulering af udskudt skat	2.475-	1.000-	
Regulering af tidligere års skat	0	2.800	
	<hr/>	<hr/>	
Skat af årets resultat i alt	5.695	16.400	
	<hr/>	<hr/>	
2 Immaterielle anlægsaktiver		Goodwill	
Kostpris, primo		250.000	
		<hr/>	
Kostpris 31. december 2016		250.000	
		<hr/>	
Af-/nedskrivninger, primo		125.000-	
Årets af-/nedskrivninger		50.000-	
		<hr/>	
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		175.000-	
		<hr/>	
Immaterielle anlægsaktiver i alt		75.000	
		<hr/>	
		<hr/>	
3 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Installationer	Kunst
Kostpris, primo	6.443.792	373.200	10.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	6.443.792	373.200	10.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	345.175-	93.300-	5.000-
Årets af-/nedskrivninger	164.960-	37.320-	1.999-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	510.135-	130.620-	6.999-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	5.933.657	242.580	3.001
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo	
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000	
Overført resultat.....	82.010	23.138	105.148	
	<u>582.010</u>	<u>23.138</u>	<u>605.148</u>	
5 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gældsbreve.....	1.250.000	1.250.000	0	1.250.000
Prioritetsgæld	2.808.945	2.652.319	156.900	2.031.600
Kreditinstitutter	1.064.341	1.002.205	65.400	642.315
	<u>5.123.286</u>	<u>4.904.524</u>	<u>222.300</u>	<u>3.923.915</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. 31.12.2016 kr. 5.933.657.

Derudover er der afgivet kaution af selskabets deltagere.