

Ejendomsselskabet Knudhule A/S

Randersvej 88-90
8680 Ry

CVR-nummer:32 31 87 97

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2018

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. maj 2019

Søren Anders Kalstrup
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 20. maj 2019

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 2018 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. maj 2019

SKODA & PARTNER - cvr. nr.: 15806206

Registreret revisionsanpartsselskab

Claus Skoda
Registreret revisor
mne15682

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

Der henvises til resultatopgørelse og balance vedr. den økonomiske udvikling.

Årets resultat blev et overskud på kr. 102.493 før skat, mod sidste års resultat på kr. 114.229. 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 2018 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 ejendommens 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 nominal 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 aconto skatter.

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.

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 2018

	2018	2017
BRUTTOFORTJENESTE	540.696	538.089
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	217.280-	243.280-
DRIFTSRESULTAT	323.416	294.809
Andre finansielle indtægter	7.627	3.100
Andre finansielle omkostninger	228.550-	183.680-
RESULTAT FØR SKAT	102.493	114.229
1 Skat af årets resultat	27.790-	25.610-
ÅRETS RESULTAT	74.703	88.619
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	74.703	88.619
DISPONERET I ALT	74.703	88.619

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
2 Goodwill.....	0	25.000
Immaterielle anlægsaktiver	0	25.000
3 Grunde og bygninger.....	5.793.677	5.984.957
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	1.000
Materielle anlægsaktiver	5.793.677	5.985.957
ANLÆGSAKTIVER	5.793.677	6.010.957
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	382.504	185.871
Andre tilgodehavender	34.500	34.500
Tilgodehavender	417.004	220.371
Likvide beholdninger	219.352	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	636.356	220.371
AKTIVER	6.430.033	6.231.328

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat	268.470	193.767
4 EGENKAPITAL	768.470	693.767
Hensættelse til udskudt skat	19.250	12.660
HENSATTE FORPLIGTELSER	19.250	12.660
Ansvarlig lånekapital.....	1.250.000	1.250.000
Prioritetsgæld	3.729.121	2.335.972
Kreditinstitutter	0	867.888
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	4.979.121	4.453.860
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	171.986	227.700
Kreditinstitutter	0	389.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.073	55.671
Gæld til associerede virksomheder.....	50.000	50.000
Selskabsskat	17.200	22.775
Anden gæld	369.933	325.872
Kortfristede gældsforpligtelser	663.192	1.071.041
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	5.642.313	5.524.901
PASSIVER	6.430.033	6.231.328

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2018	2017
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	21.200	24.775
Regulering af udskudt skat.....	6.590	835
Skat af årets resultat i alt.....	27.790	25.610
		Goodwill
2 Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		250.000
Kostpris 31. december 2018		250.000
Af-/nedskrivninger, primo.....		225.000-
Årets af-/nedskrivninger.....		25.000-
Af-/nedskrivninger 31. december 2018		250.000-
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	
Kostpris, primo.....	6.816.992	10.000
Kostpris 31. december 2018	6.816.992	10.000
Af-/nedskrivninger, primo.....	832.035-	9.000-
Årets af-/nedskrivninger.....	191.280-	1.000-
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	1.023.315-	10.000-
Materielle anlægsaktiver i alt.....	5.793.677	0

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat	193.767	74.703	268.470
	<u>693.767</u>	<u>74.703</u>	<u>768.470</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital.....	1.250.000	1.250.000	0	1.250.000
Prioritetsgæld	2.494.972	3.901.107	171.986	3.012.228
Kreditinstitutter	936.588	0	0	0
	<u>4.681.560</u>	<u>5.151.107</u>	<u>171.986</u>	<u>4.262.228</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. 31.12.2018 kr. 5.793.677.

Derudover er der afgivet kaution af selskabets deltagere.