

Ejendomsselskabet Knudhule A/S
Randersvej 88-90
8680 Ry

CVR-nummer:32 31 87 97

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7. juni 2016

Søren Anders Kalstrup
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 6. juni 2016

Direktion

Søren Anders Kalstrup

Bestyrelse

Gunner H. Dalgaard
Formand

Søren Anders Kalstrup

Søren Anton 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 2015 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 6. juni 2016

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 Anders Kalstrup Søren Anton 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. 59.330 før skat, mod sidste års resultat på kr. 21.783. 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 2015 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 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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisation sværdi.

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 2015

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	466.866	423.443
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	254.280-	218.687-
DRIFTSRESULTAT	212.586	204.756
Andre finansielle indtægter.....	9.958	12.499
Andre finansielle omkostninger.....	163.214-	195.472-
RESULTAT FØR SKAT	59.330	21.783
1 Skat af årets resultat.....	16.400-	7.025-
ÅRETS RESULTAT	42.930	14.758
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	42.930	14.758
DISPONERET I ALT	42.930	14.758

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
2 Goodwill	125.000	175.000
Immaterielle anlægsaktiver	125.000	175.000
3 Grunde og bygninger	6.378.516	6.101.102
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.000	7.001
Materielle anlægsaktiver	6.383.516	6.108.103
ANLÆGSAKTIVER	6.508.516	6.283.103
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.443	478.434
Andre tilgodehavender	127.500	20.500
Periodeafgrænsningsposter	8.694	11.456
Tilgodehavender	165.637	510.390
OMSÆTNINGSAKTIVER	165.637	510.390
AKTIVER	6.674.153	6.793.493

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	82.009	39.080
4 EGENKAPITAL	582.009	539.080
Hensættelse til udskudt skat	14.300	15.300
HENSATTE FORPLIGTELSER	14.300	15.300
Ansvarlig lånekapital	1.250.000	1.250.000
Prioritetsgæld	2.652.246	2.899.259
Kreditinstitutter	1.002.141	1.064.638
5 Langfristede gældsforpligtelser	4.904.387	5.213.897
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	218.900	94.100
Kreditinstitutter	351.241	274.859
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.195	34.907
Gæld til associerede virksomheder	317.391	326.761
Selskabsskat	14.600	1.025
Anden gæld	72.130	143.564
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	150.000	150.000
Kortfristede gældsforpligtelser	1.173.457	1.025.216
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.077.844	6.239.113
PASSIVER	6.674.153	6.793.493
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	14.600	1.025
Regulering af udskudt skat	1.000-	6.000
Regulering af tidligere års skat	2.800	0
Skat af årets resultat i alt	16.400	7.025
2 Immaterielle anlægsaktiver		Goodwill
Kostpris, primo		250.000
Kostpris 31. december 2015		250.000
Af-/nedskrivninger, primo		75.000-
Årets af-/nedskrivninger		50.000-
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		125.000-
Immaterielle anlægsaktiver i alt		125.000
3 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	5.964.097	10.000
Tilgang i årets løb	479.694	0
Kostpris 31. december 2015	6.443.791	10.000
Af-/nedskrivninger, primo	180.215-	3.000-
Årets af-/nedskrivninger	164.960-	2.000-
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	345.175-	5.000-
Materielle anlægsaktiver i alt	6.098.616	5.000

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo	
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital af 24.04.2013	500.000	0	500.000	
Overført resultat.....	39.079	42.930	82.009	
	<u>539.079</u>	<u>42.930</u>	<u>582.009</u>	
5 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.250.000	1.250.000	0	1.250.000
Prioritetsgæld	2.934.259	2.808.946	156.700	2.188.282
Kreditinstitutter	1.123.738	1.064.341	62.200	740.082
	<u>5.307.997</u>	<u>5.123.287</u>	<u>218.900</u>	<u>4.178.364</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.

Derudover er der afgivet kaution af selskabets deltagere.