

## **Ejendomsselskabet Knud Bro Alle 10 ApS**

**Knud Bro Alle 10**

**3660 Stenløse**

**CVR-nummer 33386001**

### **Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. november 2016

---

Kim Lourcing Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Knud Bro Alle 10 ApS  
Knud Bro Alle 10  
3660 Stenløse

Hjemstedskommune: Halsnæs  
CVR-nummer: 33386001  
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Direktion

Kim Louring Larsen

### Pengeinstitut

Jyske Bank  
Østergade 15  
3600 Frederikssund

### Revisor

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 2-4  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Knud Bro Alle 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, 16. november 2016

**Direktionen:**

Kim Louring Larsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Knud Bro Alle 10 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knud Bro Alle 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, 16. november 2016

### Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Dorte Lodahl Krusaa

Partner, Registreret Revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
-----------	-------

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>458.444</b>	<b>468</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-161.806	-157
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>296.639</b>	<b>311</b>
1	Finansielle omkostninger	-244.229	-247
	<b>Resultat før skat</b>	<b>52.410</b>	<b>63</b>
2	Skat af årets resultat	-12.003	-15
	<b>Årets resultat</b>	<b>40.407</b>	<b>49</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	40.407	49
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>40.407</b>	<b>49</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
3	Grunde og bygninger	9.771.146	9.784
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.771.146</b>	<b>9.784</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.771.146</b>	<b>9.784</b>
	Periodeafgrænsningsposter	56.245	13
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>56.245</b>	<b>13</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>59.001</b>	<b>61</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>115.246</b>	<b>74</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.886.392</b>	<b>9.858</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	448.631	408
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>528.631</b>	<b>488</b>
	Hensættelser til udskudt skat	113.981	102
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>113.981</b>	<b>102</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	5.389.740	5.757
6	Kreditinstitutter	1.811.679	1.949
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.201.419</b>	<b>7.706</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	355.736	352
	Kreditinstitutter	134.450	127
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	214.326	130
	Gæld til tilknyttede virksomheder	34.311	33
	Anden gæld	1.303.538	920
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.042.361</b>	<b>1.562</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.357.761</b>	<b>9.370</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.886.392</b>	<b>9.858</b>
8	Hovedaktivitet		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter tilknyttede virksomheder	1.343	1	
Andre finansielle omkostninger	242.886	246	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>244.229</b>	<b>247</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	12.003	15	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>12.003</b>	<b>15</b>	
<b>3 Grunde og bygninger</b>			
Kostpris 1. juli	10.492.567	10.493	
Tilgang i årets løb	148.600	0	
Kostpris 30. juni	10.641.167	10.493	
Af- og nedskrivninger 1. juli	-708.215	-551	
Årets af- og nedskrivninger	-161.806	-157	
Afskrivninger 30. juni	-870.021	-708	
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>9.771.146</b>	<b>9.784</b>	
<b>4 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	408	488
Årets resultat	0	40	40
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>449</b>	<b>529</b>
<b>5 Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Realkreditinstitutter	5.745.476	6.109	
Overført til kortfristet gæld	-355.736	-352	
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>5.389.740</b>	<b>5.757</b>	

		2015/16	2014/15
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>6</b>	<b>Kreditinstitutter</b>		
	Kreditinstitutter	1.946.129	2.077
	Overført til kortfristet gæld	-134.450	-127
	<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>1.811.679</b>	<b>1.949</b>
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.251.054	5.792
<b>8</b>	<b>Hovedaktivitet</b>		
	Selskabets formål er ifølge vedtægterne administration og udlejning af ejendomme.		
<b>9</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Priapos Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>10</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpanterbreve i ejendommen med nom. DKK 7.350.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 9.771.146.		
	Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpanterbreve i ejendom for DKK 3.650.000.		
	Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut på alt mellemværende mellem pengeinstitut og moderselskab og søsterselskab.		