

Ejendommen Knøsgårdsvej 103 ApS

Rødhusparken 44, Rødhus, 9490 Pandrup

CVR-nr. 33 58 84 88

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2016.

Kim Ivan Leed
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendommen Knøsgårdsvej 103 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 23. september 2016

Direktion

Kim Ivan Leed

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendommen Knøsgårdsvej 103 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Knøsgårdsvej 103 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 revisorerets 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.

Pandrup, den 23. september 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Knøsgårdsvej 103 ApS Rødhusparken 44 Rødhus 9490 Pandrup
	CVR-nr.: 33 58 84 88 Stiftet: 22. marts 2011 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Kim Ivan Leed
Revisor	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
Associeret virksomhed	Larsen & Nyborg Blik og VVS ApS, Jammerbugt

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Knøsgårdsvej 103 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders ubalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	75.909	68.470
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	139.761	186.986
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-35.755</u>	<u>-43.378</u>
Resultat før skat	179.915	212.078
2 Skat af årets resultat	<u>-9.579</u>	<u>-3.321</u>
Årets resultat	<u>170.336</u>	<u>208.757</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	139.761	-3.013
Udbytte for regnskabsåret	101.200	0
Overføres til overført resultat	0	211.770
Disponeret fra overført resultat	<u>-70.625</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>170.336</u>	<u>208.757</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>1.775.000</u>	<u>1.775.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.775.000</u>	<u>1.775.000</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>347.524</u>	<u>357.763</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>347.524</u>	<u>357.763</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.122.524</u>	<u>2.132.763</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.649</u>	<u>4.282</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.649</u>	<u>4.282</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.649</u>	<u>4.282</u>
Aktiver i alt	<u>2.127.173</u>	<u>2.137.045</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	185.024	45.263
7 Overført resultat	638.019	708.645
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	0
Egenkapital i alt	1.004.243	833.908
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	198.247	188.668
Hensatte forpligtelser i alt	198.247	188.668
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	573.519	614.444
Langfristede gældsforpligtelser i alt	573.519	614.444
Kortfristet del af langfristet gæld	42.000	42.700
Gæld til pengeinstitutter	274.288	420.087
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.378	8.527
Anden gæld	23.498	28.711
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	351.164	500.025
Gældsforpligtelser i alt	924.683	1.114.469
Passiver i alt	2.127.173	2.137.045
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.		
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>9.579</u>	<u>3.321</u>
	<u>9.579</u>	<u>3.321</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	<u>1.775.000</u>	<u>1.775.000</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>1.775.000</u>	<u>1.775.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>1.775.000</u>	<u>1.775.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaut.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	162.500	100.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>62.500</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>162.500</u>	<u>162.500</u>
Opskrivninger 1. juli 2015	195.263	48.277
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	139.761	186.986
Udbytte	<u>-150.000</u>	<u>-40.000</u>
Opskrivninger 30. juni 2016	<u>185.024</u>	<u>195.263</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>347.524</u>	<u>357.763</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Larsen & Nyborg Blik og VVS ApS	Jammerbugt	50 %
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.		
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	45.263	48.276
Resultatandel	<u>139.761</u>	<u>-3.013</u>
	<u>185.024</u>	<u>45.263</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	708.644	496.875
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-70.625</u>	<u>211.770</u>
	<u>638.019</u>	<u>708.645</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>101.200</u>	<u>0</u>
	<u>101.200</u>	<u>0</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-42.000</u>	<u>-42.700</u>
	<u>573.519</u>	<u>614.444</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>402.000</u>	<u>431.900</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 574 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 1.775 t.kr.		
11. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har leaset en minilæsser med restløbetid på 30 måneder med en månedlig ydelse på t.kr. 1. Den samlede forpligtelse er pr. 30. juni 2016 tkr. 32.		