

# **Ejendommen Knøsgårdvej 103 ApS**

**Rødhusparken 44, Rødhus, 9490 Pandrup**

**CVR-nr. 33 58 84 88**

## **Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. oktober 2017.

---

Kim Ivan Leed  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendommen Knøsgårdvej 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 13. september 2017

**Direktion**

Kim Ivan Leed

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendommen Knøsgårdvej 103 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Knøsgårdvej 103 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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.

Pandrup, den 13. september 2017

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

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

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 63 t.kr. mod 76 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 250 t.kr. mod 170 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendommen Knøsgårdvej 103 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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.

Tilknyttede virksomheder og 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, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og 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**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

### 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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>63.071</b>	<b>75.909</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.000	0
1 Personaleomkostninger	-3.791	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>54.280</b>	<b>75.909</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	232.001	139.761
Øvrige finansielle omkostninger	-31.132	-35.755
<b>Resultat før skat</b>	<b>255.149</b>	<b>179.915</b>
2 Skat af årets resultat	-5.225	-9.579
<b>Årets resultat</b>	<b>249.924</b>	<b>170.336</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	107.000	139.761
Udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overføres til overført resultat	39.524	0
Disponeret fra overført resultat	0	-70.625
<b>Disponeret i alt</b>	<b>249.924</b>	<b>170.336</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>1.770.000</u>	<u>1.775.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.770.000</u>	<u>1.775.000</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>454.525</u>	<u>347.524</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>454.525</u>	<u>347.524</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.224.525</u></b>	<b><u>2.122.524</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.696</u>	<u>4.649</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.696</u>	<u>4.649</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.696</u></b>	<b><u>4.649</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.229.221</u></b>	<b><u>2.127.173</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	292.024	185.024
7 Overført resultat	677.543	638.019
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.152.967</b>	<b>1.004.243</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	203.472	198.247
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>203.472</b>	<b>198.247</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	531.402	573.519
Langfristede gældsforpligtelser i alt	531.402	573.519
Kortfristet del af langfristet gæld	42.400	42.000
Gæld til pengeinstitutter	264.031	274.288
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.932	11.378
Anden gæld	23.017	23.498
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	341.380	351.164
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>872.782</b>	<b>924.683</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.229.221</b>	<b>2.127.173</b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.510	0
Pensioner	<u>281</u>	<u>0</u>
	<u><b>3.791</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets ansatte omfatter selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er særlige personaleudgifter i årsrapporten.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>5.225</u>	<u>9.579</u>
	<u><b>5.225</b></u>	<u><b>9.579</b></u>

## Noter

---

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2016	<u>1.775.000</u>	<u>1.775.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b><u>1.775.000</u></b>	<b><u>1.775.000</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-5.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2017</b>	<b><u>-5.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>1.770.000</u></b>	<b><u>1.775.000</u></b>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 272 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.153 t.kr. til 881 t.kr.

## Noter

---

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2016	162.500	162.500
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b>162.500</b>	<b>162.500</b>
Opskrivninger 1. juli 2016	185.024	195.263
Årets resultat	232.001	139.761
Udbytte	-125.000	-150.000
<b>Opskrivninger 30. juni 2017</b>	<b>292.025</b>	<b>185.024</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>454.525</b>	<b>347.524</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Larsen & Nyborg Blik og VVS ApS	Jammerbugt	50 %
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.		
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2016	185.024	45.263
Resultatandel	107.000	139.761
	<b>292.024</b>	<b>185.024</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2016	638.019	708.644
Årets overførte overskud eller underskud	39.524	-70.625
	<b>677.543</b>	<b>638.019</b>



## Noter

---

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. juli 2016	101.200	0
Udloddet udbytte	-101.200	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>103.400</u>	<u>101.200</u>
	<b><u>103.400</u></b>	<b><u>101.200</u></b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-42.400</u>	<u>-42.000</u>
	<b><u>531.402</u></b>	<b><u>573.519</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>358.000</u>	<u>402.000</u>
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 531 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.770 t.kr.		
<b>11. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har leaset en minilæsser med restløbetid på 18 måneder med en månedlig ydelse på t.kr. 1. Den samlede forpligtelse er pr. 30. juni 2017 t.kr. 20.		