

Knudmose Have Boliger ApS

Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning

CVR-nr. 34 07 36 78

ÅRSRAPPORT

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Herning den 21/10 2018



dirigent

PREBEN KRISTENSEN

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Knudmose Have Boliger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

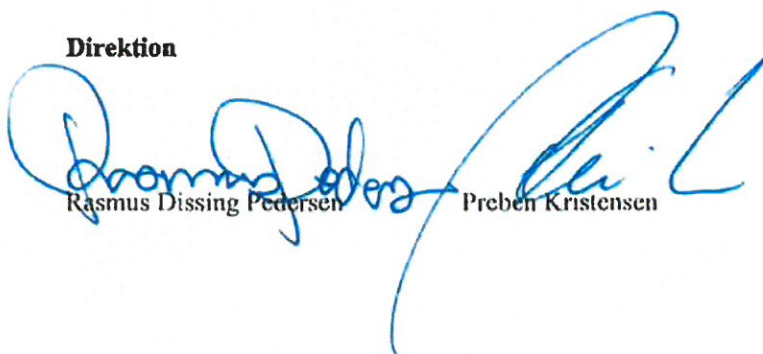
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2/10 2018

Direktion



Rasmus Dissing Pedersen Preben Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Knudmose Have Boliger ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Knudmose Have Boliger ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

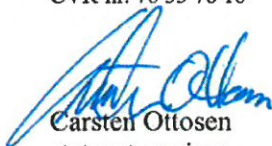
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 2/10 2018

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen
statsaut. revisor
mnc26913

Selskabsoplysninger

Selskabet

Knudmose Have Boliger ApS
Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning

Telefon: 96 27 87 88
CVR-nr.: 34 07 36 78
Stiftet: 2. december 2011
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Rasmus Dissing Pedersen
Preben Kristensen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Carsten Ottosen, statsaut. revisor
Ole Ravn Callesen, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og salg af ejendomme herunder ejendomsudvikling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet afsluttede i 2013 byggeri for egen regning af boligejendom bestående af 14 lejligheder. Lejlighederne er forsøgt solgt som en samlet investeringsejendom. Da det således endnu ikke er lykkedes at sælge lejlighederne, er disse derfor nu udlejet, og pr. statusdagen er alle 14 lejligheder udlejet. Lejlighederne forsøges også i det kommende år solgt som en samlet investeringsejendom.

Selskabets 2 lejligheder i anden ejendom er solgt i 2017, med et mindre regnskabsmæssigt tab, som følge af transaktionsomkostninger.

Selskabets drift af de resterende lejligheder anses som tilfredsstillende og under hensyntagen til, at de resterende lejligheder endnu ikke er solgt, anses årets resultat for 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 Knudmose Have Boliger ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt udlejningsomkostninger i øvrigt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, 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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter ejendomme til videresalg måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter afholdte byggeomkostninger, køb af grund, administration af byggeprojektet samt finansieringsomkostninger og renter kr. 304.926 afholdt i byggeperioden til finansiering af byggeprojektet.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. juli - 30. juni

Note	2017/18	2016/17 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	751.239	1.089
Andre finansielle omkostninger.....	-894.109	-908
RESULTAT FØR SKAT	-142.870	181
1 Skat af årets resultat.....	31.000	-39
ÅRETS RESULTAT	-111.870	142
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-111.870	142
DISPONERET I ALT	-111.870	142

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2018	2017 kr. 1.000
2 Ejendomme til videresalg	24.613.645	29.424
Varebeholdninger	24.613.645	29.424
Andre tilgodehavender.....	11.180	8
Udskudt skatteaktiv.....	108.000	77
Tilgodehavender.....	119.180	85
Likvide beholdninger.....	1.409.906	543
OMSÆTNINGSAKTIVER	26.142.731	30.052
AKTIVER.....	26.142.731	30.052

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2018	2017 kr. 1.000
Virksomhedskapital	6.000.000	6.000
Overført resultat	-404.562	-292
3 EGENKAPITAL	5.595.438	5.708
Prioritetsgæld	16.652.694	19.822
Deposita	327.915	408
4 Langfristede gældsforpligtelser	16.980.609	20.230
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	108
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.288	62
Anden gæld	3.433.861	3.944
Periodeafgrænsningsposter	56.535	0
Kortfristede gældsforpligtelser	3.566.684	4.114
GÆLDSFORPLIGTELSE	20.547.293	24.344
PASSIVER	26.142.731	30.052
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017/18	2016/17 kr. 1.000
1 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat.....	-31.000	39
	<u>-31.000</u>	<u>39</u>

	2018	2017 kr. 1.000
2 Ejendomme til videresalg		
Ejendomme til videresalg	24.613.645	29.424
	<u>24.613.645</u>	<u>29.424</u>

Kostprisen for ejendomme til videresalg indeholder finansieringsomkostninger og renter i byggeperioden på kr. 304.926.

	1/7 2017	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2018
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	6.000.000	0	6.000.000
Overført resultat	-292.692	-111.870	-404.562
	<u>5.707.308</u>	<u>-111.870</u>	<u>5.595.438</u>

Selskabskapitalen blev i året 2012/13 udvidet med kr. 5.920.000 til kr. 6.000.000 ved kontant indskud.

	1/7 2017 Gæld i alt	30/6 2018 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	19.929.453	16.652.694	16.082.000
Deposita	408.331	327.915	0
	<u>20.337.784</u>	<u>16.980.609</u>	<u>16.082.000</u>

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i selskabets ejendomme (14 ejerlejligheder) opført under varebeholdninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede prioritets restgæld udgør kr. 17.016.317 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 24.613.645. Endvidere er ejerforeningens vedtægter tinglyst panthæftende i hver enkel lejlighed med henholdsvis kr. 46.000 i 14 ejerlejligheder.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.