

Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS

Nørre Lindbjerg 14, 7400 Herning

CVR-nr. 34 89 09 94

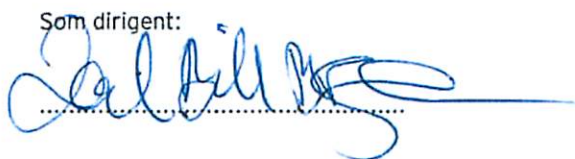


Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

6/6 2017

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

| | |
|--|----|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Oplysninger om selskabet | 4 |
| Beretning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

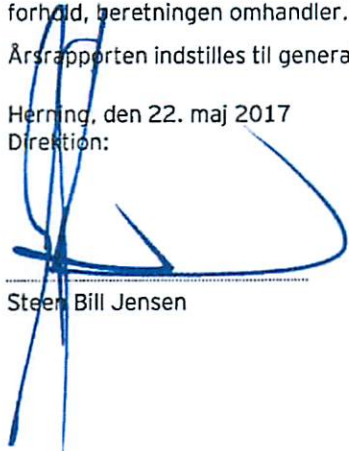
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herring, den 22. maj 2017
Direktion:



Steen Bill Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 22. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Navn | Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS |
| Adresse, postnr., by | Nørre Lindbjerg 14, 7400 Herning |
| CVR-nr. | 34 89 09 94 |
| Stiftet | 20. december 2012 |
| Hjemstedskommune | Herning |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Steen Bill Jensen |

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive, udleje og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 1.497.071 kr. mod 2.112.273 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på 7.882.383 kr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|---|------------|------------|
| | Bruttofortjeneste/bruttotab | 86.131 | -508.504 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -738.220 | -738.220 |
| | Resultat før finansielle poster | -652.089 | -1.246.724 |
| | Finansielle omkostninger | -844.982 | -865.549 |
| | Resultat før skat | -1.497.071 | -2.112.273 |
| | Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| | Årets resultat | -1.497.071 | -2.112.273 |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -1.497.071 | -2.112.273 |
| | | -1.497.071 | -2.112.273 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 3 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 37.567.594 | 38.305.814 |
| | | <u>37.567.594</u> | <u>38.305.814</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>37.567.594</u> | <u>38.305.814</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 18.128 | 18.128 |
| | Andre tilgodehavender | 50.585 | 134.117 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 43.556 | 56.524 |
| | | <u>112.269</u> | <u>208.769</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>112.269</u> | <u>208.769</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>37.679.863</u> | <u>38.514.583</u> |



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 4 | Selskabskapital | 80.000 | 80.000 |
| | Overført resultat | -7.962.383 | -6.465.312 |
| | Egenkapital i alt | -7.882.383 | -6.385.312 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 15.791.693 | 16.795.673 |
| | Gæld til banker | 4.869.000 | 4.869.000 |
| | Ansvarlig lånekapital | 16.376.000 | 15.676.000 |
| | | 37.036.693 | 37.340.673 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 5 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 981.000 | 965.000 |
| | Gæld til banker | 7.034.824 | 6.205.930 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 66.249 | 69.374 |
| | Anden gæld | 378.870 | 303.475 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 64.610 | 15.443 |
| | | 8.525.553 | 7.559.222 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 45.562.246 | 44.899.895 |
| | PASSIVER I ALT | 37.679.863 | 38.514.583 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 80.000 | -4.353.039 | -4.273.039 |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0 | -2.112.273 | -2.112.273 |
| Egenkapital 1. januar 2016 | 80.000 | -6.465.312 | -6.385.312 |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0 | -1.497.071 | -1.497.071 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 80.000 | -7.962.383 | -7.882.383 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder ejendomsomkostninger og omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Långivende bank har overfor ledelsen tilkendegivet at ville stille den for driften i 2017 nødvendige likviditet til rådighed i takt med selskabets behov herfor. Likviditeten forbruges, udover drift, også til afdrag på langfristet gæld og frembringes ved forøget træk på de i långivende bank stillede kreditfaciliteter.

Indtjeningen forventes bedret betydeligt i det kommende år, dog uden at der forventes driftsmæssigt overskud før i 2017. Egenkapitalen søges reetableret ved positiv drift over de kommende år.

3 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger |
|---|---------------------|
| Kostpris 1. januar 2016 | 40.274.400 |
| Tilgang i årets løb | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 |
| Kostpris 31. december 2016 | 40.274.400 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 | 1.968.586 |
| Årets afskrivninger | 738.220 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016 | 2.706.806 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | 37.567.594 |

| kr. | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|--------|--------|
| 4 Selskabskapital | | |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Anparter, 800 stk. a nom. 100,00 kr. | 80.000 | 80.000 |
| | 80.000 | 80.000 |

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

| kr. | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|
| Saldo primo | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 0 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 80.000 |
| | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2016 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 16.772.693 | 981.000 | 15.791.693 | 11.785.000 |
| Gæld til banker | 4.869.000 | 0 | 4.869.000 | 0 |
| Ansvarlig lånekapital | 16.376.000 | 0 | 16.376.000 | 0 |
| | <u>38.017.693</u> | <u>981.000</u> | <u>37.036.693</u> | <u>11.785.000</u> |

Den ansvarlig lånekapital, oprindeligt 14.000 tkr., er afdragsfri. Lånet forrentes med 5% p.a. Renten forfalder ved indfrielse af lånet. Lånet inkl. renter er efterstillet selskabets øvrige kreditorer. Afdragsfriheden forventes opretholdt i 2017.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Bill Consult ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 16.773 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 37.568 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 28.171 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 25.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 37.568 tkr.