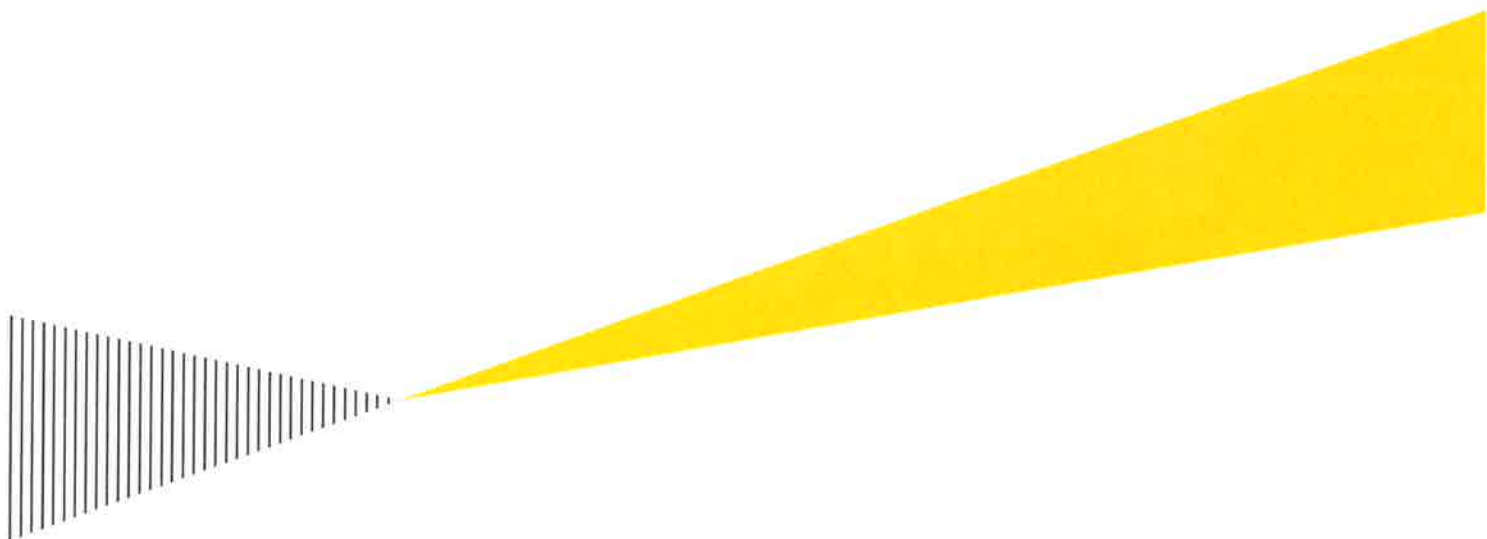


# Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS

Nørre Lindbjerg 14, 7400 Herning

CVR-nr. 34 89 09 94



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den *27.05.2016*

Som dirigent:

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december	4
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. maj 2016  
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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 20. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Jens Møller  
statsaut. revisor



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttotab</b>	-508.504	-1.228.778
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-738.220	-738.220
	<b>Resultat af primær drift</b>	-1.246.724	-1.966.998
	Finansielle omkostninger	-865.549	-1.082.397
	<b>Resultat før skat</b>	-2.112.273	-3.049.395
	Skat af årets resultat	0	18.128
	<b>Årets resultat</b>	-2.112.273	-3.031.267
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-2.112.273	-3.031.267
		-2.112.273	-3.031.267



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	38.305.814	39.044.034
		<u>38.305.814</u>	<u>39.044.034</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>38.305.814</u>	<u>39.044.034</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.128	18.128
	Andre tilgodehavender	134.117	6.915
	Periodeafgrænsningsposter	56.524	55.800
		<u>208.769</u>	<u>80.843</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>208.769</u>	<u>80.843</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>38.514.583</u>	<u>39.124.877</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-6.465.312	-4.353.039
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-6.385.312</b>	<b>-4.273.039</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.795.673	17.783.293
	Gæld til banker	4.869.000	4.869.000
	Ansvarlig lånekapital	15.676.000	14.976.000
		<b>37.340.673</b>	<b>37.628.293</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	965.000	960.000
	Gæld til banker	6.205.930	4.620.765
	Anden gæld	360.849	98.226
	Periodeafgrænsningsposter	27.443	90.632
		<b>7.559.222</b>	<b>5.769.623</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>44.899.895</b>	<b>43.397.916</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>38.514.583</b>	<b>39.124.877</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 3 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	-1.321.772	-1.241.772
Årets resultat	0	-3.031.267	-3.031.267
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	<b>80.000</b>	<b>-4.353.039</b>	<b>-4.273.039</b>
Årets resultat	0	-2.112.273	-2.112.273
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>80.000</b>	<b>-6.465.312</b>	<b>-6.385.312</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### 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.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver 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 selskabets 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### 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 effekt 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 låneoptagelse 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 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive, udleje og administrere fast ejendom.

#### 3 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Långivende bank har overfor ledelsen tilkendegivet at ville stille den for driften i 2016 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.

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	40.274.400
Kostpris 31. december 2015	40.274.400
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.230.366
Årets afskrivninger	738.220
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	1.968.586
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>38.305.814</b>

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>5 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 800 stk. a nom. 100,00 kr.	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo primo	80.000	80.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.760.673	965.000	16.795.673	11.970.673
Gæld til banker	4.869.000	0	4.869.000	0
Ansvarlig lånekapital	15.676.000	0	15.676.000	0
	<u>38.305.673</u>	<u>965.000</u>	<u>37.340.673</u>	<u>11.970.673</u>

Den ansvarlig lånekapital, oprindeligt 14.000 tkr., er afdragsfri indtil 1. maj 2016, hvorefter der tages stilling til lånets afvikling og/eller indfrielse. Lånet forrentes med 5% p.a. Renten forfalder ved indfrielse af lånet. Lånet inkl. renter er efterstillet selskabets øvrige kreditorer. Afdragsfriheden forventes opretholdt i 2016.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 17.761 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 38.306 tkr. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 25.075 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 25.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 38.306 tkr.

#### 8 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.