

Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS

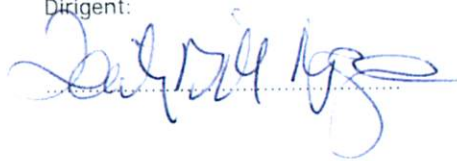
Nørre Lindbjerg 14, 7400 Herning

CVR-nr. 34 89 09 94

Årsrapport 2018

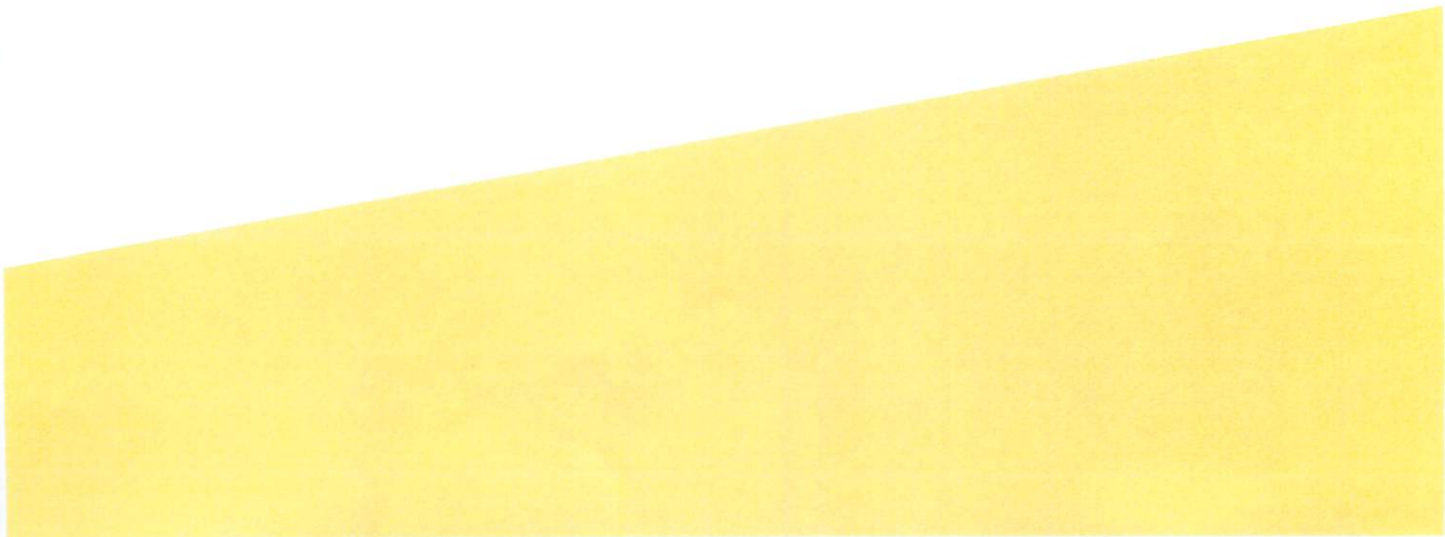
Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25.04.2019

Dirigent:



EY

Building a better
working world





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



Ledelsepåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. april 2019
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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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, du 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 8. april 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor
mne9387



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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 1.339.775 kr. mod et underskud på 1.411.164 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på 10.633.323 kr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Selskabet er funderet på et spinkelt grundlag, og det er en forudsætning for selskabets drift, at Nordea Bank og Nordea Kredit stiller den nødvendige finansiering til rådighed. Nordea har tilkendegivet at ville yde selskabet den fornødne støtte til gennemførelse af driften for 2019. En del af finansieringen er ydet som et afdragsfrit lån på oprindeligt 14 mio. kr. Der beregnes løbende rente, som tilskrives lånets hovedstol.

Selskabet har ved regnskabsårets udgang tabt selskabskapitalen, idet egenkapitalen er negativ med et betydeligt beløb. Såfremt selskabet ikke ses i stand til at retablere kapitalen gennem indtjening i de kommende år, vil ledelsen undersøge mulighederne for kapitaltilførsel.

På baggrund af ovenstående har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten for 2018 under forudsætning af fortsat drift.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Bruttofortjeneste	226.377	157.828
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-738.220</u>	<u>-738.220</u>
	Resultat før finansielle poster	-511.843	-580.392
3	Finansielle indtægter	833	363
	Finansielle omkostninger	<u>-828.765</u>	<u>-854.290</u>
	Resultat før skat	-1.339.775	-1.434.319
	Skat af årets resultat	0	23.155
	Årets resultat	<u>-1.339.775</u>	<u>-1.411.164</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-1.339.775</u>	<u>-1.411.164</u>
		<u>-1.339.775</u>	<u>-1.411.164</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	36.091.154	36.829.374
		<u>36.091.154</u>	<u>36.829.374</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.091.154</u>	<u>36.829.374</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	42.479	41.646
	Andre tilgodehavender	8.215	40.410
	Periodeafgrænsningsposter	74.042	73.608
		<u>124.736</u>	<u>155.664</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>124.736</u>	<u>155.664</u>
	AKTIVER I ALT	<u>36.215.890</u>	<u>36.985.038</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-10.713.323	-9.373.548
		<u>-10.633.323</u>	<u>-9.293.548</u>
	Egenkapital i alt	<u>-10.633.323</u>	<u>-9.293.548</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	13.814.966	14.803.148
	Gæld til banker	4.869.000	4.869.000
	Ansvarlig lånekapital	17.776.000	17.076.000
		<u>36.459.966</u>	<u>36.748.148</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	990.000	990.000
	Gæld til banker	8.893.903	8.067.046
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	19.201
	Anden gæld	485.544	434.310
	Periodeafgrænsningsposter	9.800	19.881
		<u>10.389.247</u>	<u>9.530.438</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>46.849.213</u>	<u>46.278.586</u>
	PASSIVER I ALT	<u>36.215.890</u>	<u>36.985.038</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	-7.962.384	-7.882.384
Overført via resultatdisponering	0	-1.411.164	-1.411.164
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	-9.373.548	-9.293.548
Overført via resultatdisponering	0	-1.339.775	-1.339.775
Egenkapital 31. december 2018	80.000	-10.713.323	-10.633.323

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én 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.

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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 koncernvirksomheder. 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 administrationselskabet.

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 salgskostninger 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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 diskonteringsrate 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 gældsmetode 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

Selskabet er funderet på et spinkelt grundlag, og det er en forudsætning for selskabets drift, at Nordea Bank og Nordea Kredit stiller den nødvendige finansiering til rådighed. Nordea har tilkendegivet at ville yde selskabet den fornødne støtte til gennemførelse af driften for 2019. En del af finansieringen er ydet som et afdragsfrit lån på oprindeligt 14 mio. kr. Der beregnes løbende rente, som tilskrives lånets hovedstol.

Selskabet har ved regnskabsårets udgang tabt selskabskapitalen, idet egenkapitalen er negativ med et betydeligt beløb. Såfremt selskabet ikke ses i stand til at retablere kapitalen gennem indtjening i de kommende år, vil ledelsen undersøge mulighederne for kapitaltilførsel.

På baggrund af ovenstående har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten for 2018 under forudsætning af fortsat drift.

kr.	2018	2017
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	833	363
	<u>833</u>	<u>363</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	40.274.400
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2018	<u>40.274.400</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	3.445.026
Årets afskrivninger	738.220
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>4.183.246</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>36.091.154</u>

kr.	2018	2017
5 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 800 stk. a nom. 100,00 kr.	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.804.966	990.000	13.814.966	9.810.000
Gæld til banker	4.869.000	0	4.869.000	0
Ansvarlig lånekapital	17.776.000	0	17.776.000	0
	37.449.966	990.000	36.459.966	9.810.000

Den ansvarlig lånekapital, oprindeligt 14.000 t.kr., 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 2019.

7 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.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 14.805 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 36.091 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 31.539 t.kr., er der udstedt ejerpantebrev på 25.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 36.091 t.kr.