

# Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS

Nørre Lindbjerg 14, 7400 Herning

CVR-nr. 34 89 09 94

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18.05.2018

Dirigent:

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and appears to read 'Jens Knudsen'.



## 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	9
Noter	10



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. april 2018  
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 2017 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 20. april 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Jens Møller  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: 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 2017 udviser et underskud på 1.411.164 kr. mod et underskud på 1.497.071 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på 9.293.548 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 2018. 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 2017 under forudsætning af fortsat drift.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste</b>	157.828	86.131
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-738.220	-738.220
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-580.392	-652.089
3	Finansielle indtægter	363	0
	Finansielle omkostninger	-854.290	-844.982
	<b>Resultat før skat</b>	-1.434.319	-1.497.071
	Skat af årets resultat	23.155	0
	<b>Årets resultat</b>	-1.411.164	-1.497.071
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-1.411.164	-1.497.071
		-1.411.164	-1.497.071

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	36.829.374	37.567.594
		<u>36.829.374</u>	<u>37.567.594</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>36.829.374</u>	<u>37.567.594</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.646	18.128
	Andre tilgodehavender	40.410	50.585
	Periodeafgrænsningsposter	73.608	43.556
		<u>155.664</u>	<u>112.269</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>155.664</u>	<u>112.269</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>36.985.038</u></u>	<u><u>37.679.863</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-9.373.548	-7.962.384
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-9.293.548</u>	<u>-7.882.384</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.803.148	15.791.693
	Gæld til banker	4.869.000	4.869.000
	Ansvarlig lånekapital	17.076.000	16.376.000
		<u>36.748.148</u>	<u>37.036.693</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	990.000	981.000
	Gæld til banker	8.067.046	7.034.824
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.201	66.250
	Anden gæld	434.310	378.870
	Periodeafgrænsningsposter	19.881	64.610
		<u>9.530.438</u>	<u>8.525.554</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>46.278.586</u>	<u>45.562.247</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>36.985.038</u>	<u>37.679.863</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 2016	80.000	-6.465.313	-6.385.313
Overført via resultatdisponering	0	-1.497.071	-1.497.071
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>-7.962.384</b>	<b>-7.882.384</b>
Overført via resultatdisponering	0	-1.411.164	-1.411.164
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>-9.373.548</b>	<b>-9.293.548</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS for 2017 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.

### 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

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.

#### 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 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 administrationselskabet, 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 salgsomkostninger 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 diskonteringsats 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 nettorealisationsevnen.

##### 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 2018. 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 2017 under forudsætning af fortsat drift.

kr.	2017	2016
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	363	0
	<u>363</u>	<u>0</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017	40.274.400
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2017	<u>40.274.400</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.706.806
Årets afskrivninger	738.220
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>3.445.026</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>36.829.374</u>

kr.	2017	2016
<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 5 år:

kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo	80.000	80.000	80.000	80.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	<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 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.793.148	990.000	14.803.148	10.800.000
Gæld til banker	4.869.000	0	4.869.000	0
Ansvarlig lånekapital	17.076.000	0	17.076.000	0
	<u>37.738.148</u>	<u>990.000</u>	<u>36.748.148</u>	<u>10.800.000</u>

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 2018.

#### 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, 15.793 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 36.829 t.kr.  
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 30.012 t.kr., er der udstedt ejerpantebrev på 25.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 36.829 t.kr.