

# Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS

Nørre Lindbjerg 14, 7400 Herning

CVR-nr. 34 89 09 94

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2020

Dirigent:

.....  
Laila Bill Brogård





## Indhold

Ledespåtegning	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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12. maj 2020  
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 2019 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 12. maj 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Uffe Black Jensen  
statsaut. revisor  
mne34332



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn  
Adresse, postnr., by

Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS  
Nørre Lindbjerg 14, 7400 Herning

CVR-nr.  
Stiftet  
Hjemstedskommune  
Regnskabsår

34 89 09 94  
20. december 2012  
Herning  
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 2019 udviser et underskud på 2.193.767 kr. mod et underskud på 1.339.775 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på 12.827.090 kr.

Selskabet har i indeværende regnskabsår afholdt betydelige indretnings-, udbedrings- og renoveringsomkostninger på ejendommen, hvilket ikke forventes for det kommende år. Det er således forventningen, at driftsresultatet for 2020 vil blive betydeligt forbedret i forhold til 2019.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Den i marts måned 2020 opståede Corona-krise har ikke haft væsentlig direkte påvirkning af selskabet. Dog har den indirekte påvirkning, da flere af lejerne har produkter, som er ramt heraf. Et par af de mindre lejere har opsagt deres lejemål, ligesom der er opstået nogle få lejerestancer. Dette forventes dog, at kunne løses ved fornyet udlejning indenfor de kommende 6-12 måneder.

### 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 2020. En del af finansieringen er ydet som et afdragsfrit lån på oprindeligt 14 mio. kr. Lånet er i 2019 forhøjet med yderligere 5,1 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 2019 under forudsætning af fortsat drift.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	-481.186	226.377
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-738.220	-738.220
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-1.219.406	-511.843
3	Finansielle indtægter	600	833
	Finansielle omkostninger	-1.012.420	-828.765
	<b>Resultat før skat</b>	-2.231.226	-1.339.775
	Skat af årets resultat	37.459	0
	<b>Årets resultat</b>	-2.193.767	-1.339.775
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-2.193.767	-1.339.775
		-2.193.767	-1.339.775

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	35.352.934	36.091.154
		<u>35.352.934</u>	<u>36.091.154</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>35.352.934</u>	<u>36.091.154</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.099	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.538	42.479
	Andre tilgodehavender	1.632	8.215
	Periodeafgrænsningsposter	75.566	74.042
		<u>100.835</u>	<u>124.736</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>100.835</u>	<u>124.736</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>35.453.769</u>	<u>36.215.890</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-12.907.090	-10.713.323
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-12.827.090</b>	<b>-10.633.323</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.796.115	13.814.966
	Gæld til banker	4.869.000	4.869.000
	Ansvarlig lånekapital	23.820.800	17.776.000
		<b>41.485.915</b>	<b>36.459.966</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.010.000	990.000
	Gæld til banker	4.984.009	8.893.903
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	271.025	19.800
	Anden gæld	529.910	485.544
		<b>6.794.944</b>	<b>10.389.247</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>48.280.859</b>	<b>46.849.213</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>35.453.769</b>	<b>36.215.890</b>

- 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.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	-9.373.548	-9.293.548
Overført via resultatdisponering	0	-1.339.775	-1.339.775
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>-10.713.323</b>	<b>-10.633.323</b>
Overført via resultatdisponering	0	-2.193.767	-2.193.767
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>-12.907.090</b>	<b>-12.827.090</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse og anlægsnote, jf. bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### 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 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 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 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.

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 tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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 acontoskatte.

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 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 nettorealisationsværdien.

##### 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.

## 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 2020. En del af finansieringen er ydet som et afdragsfrit lån på oprindeligt 19,1 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 2019 under forudsætning af fortsat drift.

kr.	2019	2018
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	600	833
	<u>600</u>	<u>833</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	40.274.400
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2019	<u>40.274.400</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	4.183.246
Årets afskrivninger	738.220
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>4.921.466</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><u>35.352.934</u></u>

kr.	2019	2018
<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>

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 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.806.115	1.010.000	12.796.115	8.820.000
Gæld til banker	4.869.000	0	4.869.000	0
Ansvarlig lånekapital	23.820.800	0	23.820.800	0
	<u>42.495.915</u>	<u>1.010.000</u>	<u>41.485.915</u>	<u>8.820.000</u>

Den ansvarlig lånekapital, med en hovedstol på 19.131 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 2020.

#### 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, 13.806 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 33.460 t.kr., er der udstedt ejerpantebrev på 25.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør pr. 31. december 2019 udgør 35.353 t.kr.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steen Bill Jensen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-330757357770

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-05-12 09:37:07Z

NEM ID 

## Uffe B Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:24762043

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-12 09:47:58Z

NEM ID 

## Laila Bill Brogård

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Knudlundvej ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-650208237876

IP: 195.249.xxx.xxx

2020-05-14 08:24:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6EDFD-IFB31-VDM33-NNK51-5V5DC-A5SSU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>