
***Ejendomsselskabet
Knudlundvej 3, Them ApS***

Knudlundvej 3, Them, 8653 Them

Årsrapport for 2016

(regnskabsår 18/3 - 31/12)

CVR-nr. 37 55 22 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /4 2017

Britt Haunstrup
Andreassen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 18. marts - 31. december 5

Balance 31. december 6

Pengestrømsopgørelse 18. marts - 31. december 8

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18. marts - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 7. april 2017

Direktion

Britt Haunstrup Andreassen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS for regnskabsåret 18. marts - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De 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.

Holstebro, den 7. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS
Knudlundvej 3
Them
8653 Them

CVR-nr.: 37 55 22 32
Regnskabsperiode: 18. marts - 31. december
Stiftet: 18. marts 2016
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: Silkeborg

Direktion Britt Haunstrup Andreassen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltensvej 16
Postboks 1443
7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 55.305, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 105.305.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 18. marts - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		109.624	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-12.410	0
Resultat før finansielle poster		97.214	0
Finansielle omkostninger	2	-25.820	0
Resultat før skat		71.394	0
Skat af årets resultat	3	-16.089	0
Årets resultat		55.305	0

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		55.305	0
		55.305	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		1.002.580	0
Materielle anlægsaktiver	4	1.002.580	0
Anlægsaktiver		1.002.580	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		616.461	0
Tilgodehavender		616.461	0
Likvide beholdninger		100.346	50.000
Omsætningsaktiver		716.807	50.000
Aktiver		1.719.387	50.000

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		55.305	0
Egenkapital	5	105.305	50.000
Hensættelse til udskudt skat	6	3.131	0
Hensatte forpligtelser		3.131	0
Kreditinstitutter		950.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	950.000	0
Kreditinstitutter	7	54.904	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.514	0
Selskabsskat		12.958	0
Anden gæld		578.575	0
Kortfristede gældsforpligtelser		660.951	0
Gældsforpligtelser		1.610.951	0
Passiver		1.719.387	50.000
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Pengestrømsopgørelse 18. marts - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		55.305	0
Reguleringer	8	54.319	0
Ændring i driftskapital	9	-23.372	0
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		86.252	0
Renteudbetalinger og lignende		-25.820	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		60.432	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.014.990	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.014.990	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		1.004.904	0
Kontant kapitalforhøjelse		0	50.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.004.904	50.000
Ændring i likvider		50.346	50.000
Likvider 18. marts		50.000	0
Likvider 31. december		100.346	50.000
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		100.346	50.000
Likvider 31. december		100.346	50.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	12.410	0
	<u>12.410</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	25.820	0
	<u>25.820</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	12.958	0
Årets udskudte skat	3.131	0
	<u>16.089</u>	<u>0</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 18. marts		0
Tilgang i årets løb		1.014.990
Kostpris 31. december		<u>1.014.990</u>
Ned- og afskrivninger 18. marts		0
Årets afskrivninger		12.410
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>12.410</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>1.002.580</u>
Afskrives over		<u>40 år</u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 18. marts	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	55.305	55.305
Egenkapital 31. december	50.000	55.305	105.305

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital 18. marts	50.000	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	50.000	0	0	0	0

6 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	3.131	0
	3.131	0

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	750.000	0
Mellem 1 og 5 år	200.000	0
Langfristet del	<u>950.000</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	<u>54.904</u>	<u>0</u>
	<u>1.004.904</u>	<u>0</u>

8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle omkostninger	25.820	0
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	12.410	0
Skat af årets resultat	<u>16.089</u>	<u>0</u>
	<u>54.319</u>	<u>0</u>

9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-616.461	0
Ændring i leverandører m.v.	<u>593.089</u>	<u>0</u>
	<u>-23.372</u>	<u>0</u>

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.002.580	0
---	-----------	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	625.541	0

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for I Say Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen består af husleje og måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Noter, regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	40 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter, regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Noter, regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.