

---

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

Knudlundvej 3, 8653 Them

**Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 37 55 22 32

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/4 2019

Britt Haunstrup  
Andreassen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 16. april 2019

## Direktion

Britt Haunstrup Andreassen  
direktør

# 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 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske 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 16. april 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS Knudlundvej 3 8653 Them  CVR-nr.: 37 55 22 32 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 18. marts 2016 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Silkeborg
<b>Direktion</b>	Britt Haunstrup Andreassen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 16 7500 Holstebro
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Christian 8.s Vej 39a 8600 Silkeborg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>147.814</b>	<b>161.255</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-28.462	-18.618
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>119.352</b>	<b>142.637</b>
Finansielle indtægter	3	23.430	23.785
Finansielle omkostninger		-50.021	-35.429
<b>Resultat før skat</b>		<b>92.761</b>	<b>130.993</b>
Skat af årets resultat	4	-20.964	-29.017
<b>Årets resultat</b>		<b>71.797</b>	<b>101.976</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		71.797	101.976
		<b>71.797</b>	<b>101.976</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		1.427.864	1.456.326
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.427.864</b>	<b>1.456.326</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.427.864</b>	<b>1.456.326</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		717.935	619.505
Andre tilgodehavender		21.792	80.716
<b>Tilgodehavender</b>		<b>739.727</b>	<b>700.221</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>82.708</b>	<b>8.750</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>822.435</b>	<b>708.971</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.250.299</b>	<b>2.165.297</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		229.078	157.281
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>279.078</b>	<b>207.281</b>
Hensættelse til udskudt skat		18.000	16.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>18.000</b>	<b>16.000</b>
Kreditinstitutter		1.150.124	900.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>1.150.124</b>	<b>900.000</b>
Kreditinstitutter	7	80.900	54.671
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.106	12.958
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		18.964	16.148
Anden gæld		666.127	950.239
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>803.097</b>	<b>1.042.016</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.953.221</b>	<b>1.942.016</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.250.299</b>	<b>2.165.297</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	28.462	18.618
	<u><b>28.462</b></u>	<u><b>18.618</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	23.430	23.785
	<u><b>23.430</b></u>	<u><b>23.785</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.964	16.148
Årets udskudte skat	2.000	12.869
	<u><b>20.964</b></u>	<u><b>29.017</b></u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		<u>1.487.354</u>
Kostpris 31. december		<u>1.487.354</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		31.028
Årets afskrivninger		<u>28.462</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>59.490</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>1.427.864</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	157.281	207.281
Årets resultat	0	71.797	71.797
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>229.078</b>	<b>279.078</b>

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

## 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:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	825.000	700.000
Mellem 1 og 5 år	325.124	200.000
Langfristet del	1.150.124	900.000
Inden for 1 år	80.900	54.671
	<b>1.231.024</b>	<b>954.671</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.300, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af

1.427.864	1.456.326
-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens 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 selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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

### 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 til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger, kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### 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 I Say Holding ApS. 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
------------------	-------

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 nominel værdi.