

Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S, Randers

Skovsyrevej 14, 8920 Randers NV

CVR-nr. 43 11 70 17

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2016.

Preben Dunker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S, Randers.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 31. maj 2016

Direktion

Dorthe Boe Sørensen
direktør

Bestyrelse

Knud Boe Nielsen
formand

Brian Boe Nielsen
næstformand

Grethe Nielsen

Dorthe Boe Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S, Randers

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S, Randers for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Som omtalt i note 1, omkring usikkerhed ved indregning eller måling, og ledelsesberetning har selskabet udlånt 10.005 t.kr. til tilknyttede og associerede virksomheder, hvor der er usikkerheder omkring virksomhedernes evne til at tilbagebetale tilgodehavenderne. Kapitalandelene er indregnet til 269 t.kr.

I den tilknyttede og i den associerede virksomhed er der taget forbehold omkring indregning af væsentlige tilgodehavender, hvorfor revisoren ikke har været i stand til at afgive en konklusion på de to årsregnskaber.

Vi har ikke modtaget yderligere dokumentation for, at selskaberne er i stand til at fortsætte driften og dermed tilbagebetale tilgodehavenderne, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavenderne på 4.681 t.kr. af tilgodehavenderne hos tilknyttede virksomheder, 5.324 t.kr. af tilgodehavenderne hos associerede virksomheder, samt værdiansættelsen af 269 t.kr. af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. maj 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S, Randers Skovsyrevej 14 8920 Randers NV
	Telefon: 86431517
	CVR-nr.: 43 11 70 17
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Knud Boe Nielsen, formand Brian Boe Nielsen, næstformand Grethe Nielsen Dorthe Boe Sørensen
Direktion	Dorthe Boe Sørensen, direktør
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Modervirksomhed	Knud Boe Nielsen Holding ApS
Dattervirksomheder	Ejendomsselskabet af 1946 ApS, Randers Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS, Randers TK Randers ApS, Randers
Associerede virksomheder	Århusvej 102 ApS, Randers Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S, Tyrkiet

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning samt køb og salg af fast ejendom samt finansieringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har udlån til tilknyttede virksomheder for 13.063 t.kr. Heraf er der en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen af 4.681 t.kr. Ledelsen forventer, at udlånet på 4.681 t.kr. bliver tilbagebetalt og tilgodehavendet er som følge heraf indregnet til kurs 100.

Selskabet har endvidere udlån til associerede virksomheder for 6.062 t.kr., hvor der er en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen af 5.324 t.kr. Ledelsen forventer, at udlånet på 5.324 t.kr. bliver tilbagebetalt og tilgodehavendet er som følge heraf indregnet til kurs 100.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 328.629 mod 124.242 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.439.063 mod 607.423 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2015 steget med 2.276.295, nemlig fra 2.039.070 til 4.315.365

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S, Randers er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S, Randers solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	328.629	124.242
2 Personaleomkostninger	-264.150	-1.170.600
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	49.590	-31.236
Opskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	0	316.954
Andre driftsomkostninger	0	-3.360.420
Værdiregulering af investeringsejendomme	435.946	1.361.035
Driftsresultat	550.015	-2.760.025
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	845.407	818.604
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-528.644	307.990
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	677.784	265.575
Andre finansielle indtægter	1.356.534	2.544.016
Øvrige finansielle omkostninger	-463.487	-989.783
Resultat før skat	2.437.609	186.377
Skat af årets resultat	1.454	421.046
Årets resultat	2.439.063	607.423
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.249.197	0
Overføres til overført resultat	0	607.423
Disponeret fra overført resultat	-810.134	0
Disponeret i alt	2.439.063	607.423

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	35.140
3 Investeringsejendomme	<u>7.800.000</u>	<u>12.650.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.800.000</u>	<u>12.685.140</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.057.899	3.212.492
6 Tilgodehavender hos associerede virksomheder	<u>5.323.997</u>	<u>900.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.381.896</u>	<u>4.112.492</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.181.896</u>	<u>16.797.632</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	81.090	73.418
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.167.313	12.605.916
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	742.635	3.012.809
Udskudte skatteaktiver	360.000	360.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	150.444	66.658
Andre tilgodehavender	<u>326.727</u>	<u>1.757.391</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.828.209</u>	<u>17.876.192</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>9.687.248</u>	<u>13.164.566</u>
Værdipapirer i alt	<u>9.687.248</u>	<u>13.164.566</u>
Likvide beholdninger	<u>4.315.365</u>	<u>2.039.070</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>28.830.822</u>	<u>33.079.828</u>
Aktiver i alt	<u>46.012.718</u>	<u>49.877.460</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	500.000	500.000
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.249.197	0
10 Overført resultat	30.691.426	31.501.560
Egenkapital i alt	<u>34.440.623</u>	<u>32.001.560</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.385.801	6.212.379
Deposita	165.642	365.642
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.551.443</u>	<u>6.578.021</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	181.100	200.000
Gæld til pengeinstitutter	7.425.948	10.462.464
Leverandører af varer og tjenesteydelser	257.092	380.484
Anden gæld	97.862	215.765
Periodeafgrænsningsposter	58.650	39.166
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.020.652</u>	<u>11.297.879</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.572.095</u>	<u>17.875.900</u>
Passiver i alt	<u>46.012.718</u>	<u>49.877.460</u>

12 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

13 **Eventualposter**

14 **Nærtstående parter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabet har udlån til tilknyttede virksomheder for 13.063 t.kr. Heraf er der en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen af 4.681 t.kr. Ledelsen forventer, at udlånet på 4.681 t.kr. bliver tilbagebetalt og tilgodehavendet er som følge heraf indregnet til kurs 100.		
Selskabet har endvidere udlån til associerede virksomheder for 6.062 t.kr., hvor der er en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen af 5.324 t.kr. Ledelsen forventer, at udlånet på 5.324 t.kr. bliver tilbagebetalt og tilgodehavendet er som følge heraf indregnet til kurs 100.		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>264.150</u>	<u>1.170.600</u>
	<u>264.150</u>	<u>1.170.600</u>

3. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,5
------------------------------------	-----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 902 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 34.441 t.kr. til 33.595 t.kr.

Noter

			31/12 2015	31/12 2014
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S, Randers
Ejendomsselskabet af 1946 ApS, Randers	100 %	2.029.151	146.098	2.029.151
Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS, Randers	100 %	1.759.365	537.733	1.759.365
TK Randers ApS, Randers	100 %	269.383	161.576	269.383
		4.057.899	845.407	4.057.899

5. Kapitalandele i associerede virksomheder
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S, Randers
Århusvej 102 ApS, Randers	25 %	-10.586.010	234.351	0
Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S, Tyrkiet	10 %	-16.846.337	-7.554.910	0
		-27.432.347	-7.320.559	0

6. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Selskabet har udlån til 1 associeret virksomhed på 5.324 t.kr. Som omtalt i note 1 er der usikkerhed forbundet med 5.324 t.kr. af tilgodehavenderne. Der henvises til omtalen i note 1.

7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabet har udlån til 4 tilknyttede virksomheder på 13.063 t.kr. Som omtalt i note 1 er der usikkerhed forbundet med 4.681 t.kr. af tilgodehavenderne. Der henvises til omtalen i note 1.

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
8. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	500.000	500.000		
	500.000	500.000		
<p>Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>				
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Op-/nedskrivning jf. resultatdisponeringen	3.249.197	0		
	3.249.197	0		
10. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	31.501.560	30.894.137		
Årets overførte overskud eller underskud	-810.134	607.423		
	30.691.426	31.501.560		
11. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	181.100	2.698.689	3.566.901	6.412.379
Deposita	0	165.642	165.642	365.642
	181.100	2.864.331	3.732.543	6.778.021

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har påtaget sig ulimiteret selvskyldnerkaution overfor bank i forbindelse med denne banks mellemværende med Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS.

Selskabet har stillet sikkerhed i anparter i Århusvej 102 ApS for dette selskabs engagement med pengeinstitut. Endvidere har selskabet afgivet en tilbagetrædelseserklæring på 2.350 t.kr. for engagementer med dette pengeinstitut.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst skadesløsbrev m.v. i 1 ejendom på 2.700 t.kr., værdipapirer til kursværdi 31. december 2015 9.687 t.kr. samt kontant bankindestående 4.289 t.kr. Endvidere er pantsat anparterne i Ejendomsselskabet af 1946 ApS og Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.569 t.kr. er der givet pant i udlejningsejendomme med en bogført værdi på 7.800 t.kr.

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet erklæring om ikke at udlodde udbytte uden godkendelse fra pengeinstitut.

13. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Knud Boe Nielsen Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.
Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

14. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Knud Boe Nielsen Holding ApS, Skovsyrevej 14, 8920 Randers NV