
Knutzens Tømrerforretning Hjallese ApS

Godhedsmindevej 13, 5260 Odense S

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 47 88 96 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/9 2017

Jacob Knutzen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Knutzens Tømmerforretning Hjallesø 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. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. september 2017

Direktion

Jacob Knutzen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Knutzens Tømrerforretning Hjallese ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Knutzens Tømrerforretning Hjallese ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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.

Odense, den 20. september 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor

Jørgen Knudsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Knutzens Tømrerforretning Hjallesø ApS Godhedsmindevej 13 5260 Odense S CVR-nr.: 47 88 96 18 Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Hjemstedskommune: Odense
Direktion	Jacob Knutzen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme og formuepleje.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 1.114.834, heraf værdireguleringer på DKK 133.334, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på DKK 26.775.649.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da det giver et bedre billede af selskabets økonomiske stilling og resultat. Grundlaget for ejendommenes dagsværdi er den anslåede markedsværdi af selskabets investerings-ejendomme på statusdagen. Markedsværdien estimeres på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelses-model. Værdiansættelsesmodellen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år. Investeringsejendommene måles individuelt ved kapitalisering af den enkelte ejendoms forventede driftsresultat med et for ejendommene individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 30. april 2017 udgør 5,25%. Ejendommenes måling er forbundet med forventninger, hvorfor usikkerhederne omkring ejendommenes værdi er forøget. Det væsentligste skøn omfatter afkastkravet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		79.913	2.268
Værdireguleringer af investeringsaktiver		133.334	242
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		213.247	2.510
Personaleomkostninger	1	0	-20
Resultat før finansielle poster		213.247	2.490
Finansielle indtægter	2	1.235.019	253
Finansielle omkostninger		-18.162	-20
Resultat før skat		1.430.104	2.723
Skat af årets resultat	3	-315.270	-312
Årets resultat		1.114.834	2.411

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000
Overført resultat	114.834	1.411
	1.114.834	2.411

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
Investeringsejendomme		4.323.811	4.191
Materielle anlægsaktiver	4	4.323.811	4.191
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.889.607	15.866
Finansielle anlægsaktiver		17.889.607	15.866
Anlægsaktiver		22.213.418	20.057
Andre tilgodehavender		62.685	51
Periodeafgrænsningsposter		0	15
Tilgodehavender		62.685	66
Likvide beholdninger		5.657.564	9.449
Omsætningsaktiver		5.720.249	9.515
Aktiver		27.933.667	29.572

Balance 30. april

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		25.575.649	25.460
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Egenkapital		26.775.649	26.660
Hensættelse til udskudt skat		823.286	794
Hensatte forpligtelser		823.286	794
Selskabsskat		101.582	1.796
Anden gæld		233.150	318
Periodeafgrænsningsposter		0	4
Kortfristede gældsforpligtelser		334.732	2.118
Gældsforpligtelser		334.732	2.118
Passiver		27.933.667	29.572
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	200.000	25.460.815	1.000.000	26.660.815
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	114.834	1.000.000	1.114.834
Egenkapital 30. april	200.000	25.575.649	1.000.000	26.775.649

Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	20
	<u>0</u>	<u>20</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.235.019	250
Andre finansielle indtægter	0	3
	<u>1.235.019</u>	<u>253</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	285.582	1.899
Årets udskudte skat	29.688	-1.587
	<u>315.270</u>	<u>312</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj		578.383
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Kostpris 30. april		<u>578.383</u>
Værdireguleringer 1. maj		3.612.094
Årets værdireguleringer		<u>133.334</u>
Værdireguleringer 30. april		<u>3.745.428</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april		<u>4.323.811</u>

Noter til årsregnskabet

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. april 2017.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knutzens Tømrerforretning Hjallesø ApS for 2016/17 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 2016/17 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 efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg 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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.