

Grant Thornton  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
www.grantthornton.dk

# Knud Riedel A/S

Skodsborg Strandvej 220B, 2942 Skodsborg

CVR-nr. 76 54 46 11

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>21</sup>/5-2016



Thore Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Knud Riedel A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

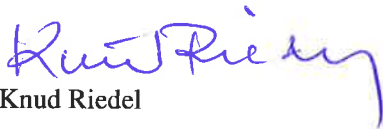
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Skodsborg, den 20. maj 2016

### Direktion



Knud Riedel

### Bestyrelse



Susanne Svegaard Riedel



Thore Andersen



Knud Riedel

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i Knud Riedel A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Knud Riedel A/S 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

København, den 20. maj 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Peder Haarbøye  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Knud Riedel A/S  
Skodsborg Strandvej 220B  
2942 Skodsborg

Telefon: 45 80 10 51

E-mail: kriedel@tdcadsl.dk

CVR-nr.: 76 54 46 11

Stiftet: 10. november 1984

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Susanne Svegaard Riedel  
Thore Andersen  
Knud Riedel

### Direktion

Knud Riedel

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendom og investering i værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 143 t.kr. mod 140 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Knud Riedel A/S 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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af investeringsejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og omkostninger vedrørende investeringsejendommen.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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**

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

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 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-14.820</b>	<b>-26</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	23.036	23
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-89.335	-89
<b>Driftsresultat</b>	<b>-81.119</b>	<b>-92</b>
Andre finansielle indtægter	490.805	344
Øvrige finansielle omkostninger	-221.594	-69
<b>Resultat før skat</b>	<b>188.092</b>	<b>183</b>
1 Skat af årets resultat	-44.791	-43
<b>Årets resultat</b>	<b>143.301</b>	<b>140</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	98
Overføres til overført resultat	42.101	42
<b>Disponeret i alt</b>	<b>143.301</b>	<b>140</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	178.671	268
3	Investeringsejendomme	846.536	824
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.025.207	1.092
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.494.407	4.256
	Finansielle anlægsaktiver i alt	4.494.407	4.256
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.519.614</b>	<b>5.348</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	18.163	0
	Tilgodehavender i alt	18.163	0
	Likvide beholdninger	27.514	203
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>45.677</b>	<b>203</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.565.291</b>	<b>5.551</b>

**Balance 31. december**

Passiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	500.000	500
5 Overført resultat	4.797.895	4.756
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	98
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.399.095</b>	<b>5.354</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	129.107	135
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>129.107</b>	<b>135</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	21.983	21
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.983	21
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.300	7
Selskabsskat	0	3
Anden gæld	7.806	31
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.106	41
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.089</b>	<b>62</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.565.291</b>	<b>5.551</b>

**Noter**

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	50.784	45
Årets regulering af udskudt skat	-5.993	-2
	<u>44.791</u>	<u>43</u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2015	446.677	447
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u>446.677</u>	<u>447</u>
Afskrivninger 1. januar 2015	-178.671	-89
Årets afskrivninger	-89.335	-89
<b>Afskrivninger 31. december 2015</b>	<u>-268.006</u>	<u>-178</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>178.671</u>	<u>269</u>

## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	396.352	396
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>396.352</b>	<b>396</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	427.148	405
Årets regulering til dagsværdi	23.036	23
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>450.184</b>	<b>428</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>846.536</b>	<b>824</b>

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
Højeste afkastprocent	10
Laveste afkastprocent	5

Følsomhedsanalyse:

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

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
10	634.887	846.536	-188.613
5	1.269.774	846.536	446.274



**Noter**

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	500.000	500
	<b>500.000</b>	<b>500</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	4.755.794	4.714
Årets overførte overskud	42.101	42
	<b>4.797.895</b>	<b>4.756</b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2015	98.400	97
Udloddet udbytte	-98.400	-97
Udbytte for regnskabsåret	101.200	98
	<b>101.200</b>	<b>98</b>