

Ejendomsaktieselskabet A. Knudsensvej 6 - 10
CVR-nr. 37 24 13 18
Lathyrusvej 3, 8400 Ebeltøft
Årsrapport
1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 11/3 2020

Lars Blichfeldt Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsaktieselskabet A. Knudsensvej 6 - 10.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 11/3 2020

Direktion

Waldemar Graff Blichfeldt

Bestyrelse

Dorte Graff Blichfeldt Schatt

Tina Graff Blichfeldt Jensen

Waldemar Graff Blichfeldt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet A. Knudsensvej 6 - 10

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet A. Knudsensvej 6 - 10 for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Grenaa, den 11/3 2020

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33946406

Morten Jarlund
Statsaut. revisor
mne33766

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet A. Knudsensvej 6 - 10 Lathyrusvej 3 8400 Ebeltoft
	Telefon: 86 34 41 15
	CVR-nr.: 37 24 13 18
	Stiftet: 28. maj 1971
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2019
	Dokument ref.: 1834 / MJ / RD / MI
Bestyrelse	Dorte Graff Blichfeldt Schatt Tina Graff Blichfeldt Jensen Waldemar Blichfeldt
Direktion	Waldemar Blichfeldt
Revisor	ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af formueadministration.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet A. Knudsensvej 6 - 10 for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, samt eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendommens omkostninger såsom ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse m.v. samt omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet W.B. Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter Andelskonto ved OK a.m.b.a. optaget til seneste opgørelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	524.697	354.892
1 Personaleomkostninger.....	-4.360	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-227.335	-237.518
DRIFTSRESULTAT	293.002	117.374
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-256.755	-248.079
Andre finansielle omkostninger.....	-3	-3
RESULTAT FØR SKAT	36.244	-130.708
Skat af årets resultat.....	-8.118	28.613
ÅRETS RESULTAT	28.126	-102.095
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	28.126	-102.095
DISPONERET I ALT	28.126	-102.095

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger	12.302.392	12.417.712
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	112.015
Materielle anlægsaktiver	12.302.392	12.529.727
2 ANLÆGSAKTIVER	12.302.392	12.529.727
Andre tilgodehavender	0	12.500
Tilgodehavender	0	12.500
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.393	3.393
Værdipapirer og kapitalandele	3.393	3.393
Likvide beholdninger	920.954	365.473
OMSÆTNINGSAKTIVER	924.347	381.366
AKTIVER	13.226.739	12.911.093

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Reserve for opskrivninger	4.023.503	4.064.268
Overført resultat	-319.620	-388.511
EGENKAPITAL	4.203.883	4.175.757
 Hensættelse til udskudt skat	 2.021.728	 2.036.821
HENSATTE FORPLIGTELSE	2.021.728	2.036.821
 Gæld til tilknyttede virksomheder	 6.698.848	 6.418.882
Anden gæld	301.620	279.382
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	660	251
Kortfristede gældsforpligtelser	7.001.128	6.698.515
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.001.128	6.698.515
 PASSIVER	 13.226.739	 12.911.093
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	4.360	0
	<u>4.360</u>	<u>0</u>
2 ANLÆGSAKTIVER		
Anlægsaktiver, værdi uden opskrivninger	<u>7.144.056</u>	<u>7.207.113</u>
3 Reserve for opskrivninger		
Reserve primo	4.064.268	4.105.033
Årets afskrivning efter skat.....	-40.765	-40.765
	<u>4.023.503</u>	<u>4.064.268</u>
4 Eventualposter mv.		
Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede virksomheder i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Virksomhedens aktiver er ikke pantsat, og der er ikke afgivet nogen sikkerhedsstillelser.		

Waldemar Graff Blichfeldt

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-004980651114
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2020 kl.: 09:34:34
Underskrevet med NemID

Waldemar Graff Blichfeldt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-004980651114
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2020 kl.: 09:34:34
Underskrevet med NemID

Tina Graff Blichfeldt Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-423060767826
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2020 kl.: 09:31:51
Underskrevet med NemID

Dorte Graff Blichfeldt Schatt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-836516298660
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2020 kl.: 08:48:59
Underskrevet med NemID

Lars Blichfeldt Jensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-258302922023
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2020 kl.: 09:43:11
Underskrevet med NemID

Morten Jarlund

Som Revisor NEM ID
RID: 13263285
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2020 kl.: 09:44:50
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.