



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nytorv 12, Box 170  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**UDLEJNINGSFIRMAET K & N APS**

**HORSØVEJ 16, 9500 HOBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**2014/15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. oktober 2015

---

Niels Lindberg

**CVR-NR. 16 09 40 99**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Udlejningsfirmaet K & N ApS Horsøvej 16 9500 Hobro
	CVR-nr.: 16 09 40 99 Stiftet: 9. marts 1992 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juli 2014 - 30. juni 2015
<b>Direktion</b>	Niels Lindberg Jensen Kaj Pasgaard Nørby
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Østjyds Bank A/S Adelgade 6 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2014 - 30. juni 2015 for Udlejningsfirmaet K & N ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 24. august 2015

Direktion

---

Niels Lindberg Jensen

---

Kaj Pasgaard Nørby

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Udlejningsfirmaet K & N ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Udlejningsfirmaet K & N ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 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.

Hobro, den 24. august 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejningsvirksomhed.

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

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Udlejningsfirmaet K & N ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **Ændring i regnskabsmæssige skøn**

Regnskabsmæssige skøn af restværdi på ejendommen er ændret til 50%, hvilket kan henføres til forlænget levetid og anvendelse af ejendommen.

De ændrede regnskabsmæssige skøn har en positiv resultateffekt på 32 tkr. ved mindre afskrivninger på ovenstående aktiv.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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 og nedskrivninger.

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.

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.

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

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes med de fakturerede beløb af årets udlejning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat**

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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	50%

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 eller andre driftsomkostninger.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>92.972</b>	<b>71.374</b>
Afskrivninger.....		-31.880	-63.757
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>61.092</b>	<b>7.617</b>
Finansielle indtægter.....	1	123	2.683
Finansielle omkostninger.....	2	-156.126	-98.385
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-94.911</b>	<b>-88.085</b>
Skat af årets resultat.....	3	-425	2.322
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-95.336</b>	<b>-85.763</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-95.336	-85.763
<b>I ALT</b> .....		<b>-95.336</b>	<b>-85.763</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		1.270.694	1.302.574
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>1.270.694</b>	<b>1.302.574</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.270.694</b>	<b>1.302.574</b>
Udskudt skatteaktiv.....		147.422	147.422
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.000	1.000
Periodeafgrænsningsposter.....		6.632	6.553
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>158.054</b>	<b>154.975</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>25.548</b>	<b>91.503</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>183.602</b>	<b>246.478</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.454.296</b>	<b>1.549.052</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		-55.990	39.346
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>144.010</b>	<b>239.346</b>
BRF Kredit nom. 1.360.000 kr.....		1.180.927	1.203.803
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.180.927</b>	<b>1.203.803</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	84.786	61.398
Anden gæld.....		44.573	44.505
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>129.359</b>	<b>105.903</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.310.286</b>	<b>1.309.706</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.454.296</b>	<b>1.549.052</b>
 Eventualposter mv.	 7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

## NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Mellemregning Adv. Stig Jørgensen Partnerselskab.....	0	2.518	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	123	165	
	<b>123</b>	<b>2.683</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Prioritetsgæld.....	76.070	88.946	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	80.056	9.439	
	<b>156.126</b>	<b>98.385</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	425	-425	
Regulering af udskudt skat.....	0	-1.897	
	<b>425</b>	<b>-2.322</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2014.....		2.050.534	
Kostpris 30. juni 2015.....		<b>2.050.534</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2014.....		747.961	
Årets afskrivninger .....		31.879	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2015.....		<b>779.840</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015.....		<b>1.270.694</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2014.....	200.000	39.346	239.346
Forslag til årets resultatdisponering.....		-95.336	-95.336
<b>Egenkapital 30. juni 2015.....</b>	<b>200.000</b>	<b>-55.990</b>	<b>144.010</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2014 gæld i alt	30/6 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
BRF Kredit nom. 1.360.000 kr...	1.265.201	1.265.712	84.786	862.350	
	<b>1.265.201</b>	<b>1.265.712</b>	<b>84.786</b>	<b>862.350</b>	

**Eventualposter mv.** 7  
Ingen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** 8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.287.857 kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør i alt 1.238.817 kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 700.000 kr., der giver pant i ovenstående grund og bygning. Dette er deponeret til sikkerhed for bankgæld.