



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER APS

KNUDSMINDE 2, 8300 ODDER

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juni 2020

Uffe Gasbjerg, dirigent

CVR-NR. 28 85 83 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS Knudsminde 2 8300 Odder
	CVR-nr.: 28 85 83 45 Stiftet: 23. juni 2005 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Uffe Gasbjerg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Banegårdsgade 2 8300 Odder

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for EJENDOMSSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 31. maj 2020

Direktion:

Uffe Gasbjerg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aarhus, den 31. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Gajda Kristensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35621

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er væsentligste aktivitet er primært udlejning af fabrikations- og kontorlokaler i ejendommen Knudsminde 2, 8300 Odder og sekundært at udlease maskiner i mindre omfang.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		997.810	801.081
Personaleomkostninger.....	1	-161.953	-156.000
Af- og nedskrivninger.....		-233.281	-263.988
DRIFTSRESULTAT		602.576	381.093
Finansielle omkostninger.....	2	-142.953	-119.192
RESULTAT FØR SKAT		459.623	261.901
Skat af årets resultat.....	3	-101.656	-57.618
ÅRETS RESULTAT		357.967	204.283
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		357.967	204.283
I ALT		357.967	204.283

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		11.277.350	11.421.880
Produktionsanlæg og maskiner.....		0	98.751
Materielle anlægsaktiver.....	4	11.277.350	11.520.631
ANLÆGSAKTIVER.....		11.277.350	11.520.631
Tilgodehavender fra lejere.....		728.915	659.490
Andre tilgodehavender.....		58.434	40.702
Tilgodehavender.....		787.349	700.192
Likvider.....		163.285	3
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		950.634	700.195
AKTIVER.....		12.227.984	12.220.826

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivning.....		508.832	524.060
Overført overskud.....		2.084.631	1.711.436
EGENKAPITAL.....	5	2.718.463	2.360.496
Hensættelse til udskudt skat.....		2.373.511	2.396.921
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.373.511	2.396.921
Nordea Kredit Realkredit - opr. 2.290.000 CIBOR6.....		1.923.729	2.041.660
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		470.443	470.443
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.394.172	2.512.103
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	118.000	116.877
Gæld til pengeinstitutter.....		0	26.051
Gæld til tilknyttede selskaber.....		3.992.727	4.234.504
Selskabsskat.....		125.066	0
Anden gæld.....		506.045	573.874
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.741.838	4.951.306
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.136.010	7.463.409
PASSIVER.....		12.227.984	12.220.826
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	156.000	156.000	
Pensioner.....	5.953	0	
	161.953	156.000	
Finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	142.953	119.192	
	142.953	119.192	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	125.066	105.658	
Regulering af udskudt skat.....	-23.410	-48.040	
	101.656	57.618	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Produktionsanl. g og maskiner	
Kostpris 1. januar 2019.....	12.500.000	365.000	
Afgang.....	0	-365.000	
Kostpris 31. december 2019.....	12.500.000	0	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	1.576.288	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....	1.576.288	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	2.654.408	266.249	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-355.000	
Årets afskrivninger	144.530	88.751	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	2.798.938	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	11.277.350	0	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	10.625.000		

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Anpartskapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	524.060	1.711.436	2.360.496
Andre reguleringer.....		-15.228	15.228	
Forslag til resultatdisponering.....			357.967	357.967
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	508.832	2.084.631	2.718.463

Anden regulering skal ses i sammenhæng med Årsregnskabslovens § 41 stk. 3 punkt 5 om reducere af opskrivningshænlæggelser som følge af faktisk foretagene afskrivninger pr. 31/12 2019.

Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Nordea Kredit Realkredit - opr. 2.290.000 CIBOR6.....	2.041.729	118.000	1.457.000	2.158.537	116.877
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....	470.443	0	470.443	470.443	0
	2.512.172	118.000	1.927.443	2.628.980	116.877

Eventualposter mv.	7
---------------------------	----------

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SupraLine Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
--	----------

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit Realkredit på 2.041tkr. er der givet pant i grund og bygninger på adressen Knudsminde 2, Odder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.277.350 kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 9.000.000 kr., der giver pant i ovennævnte grund og bygninger. Dette ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for selskabets eget mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger og produktionsanlæg og maskiner 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	0 %
Produktionsanlæg og maskiner.....	3 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.