



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. april 2021

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
Egenkapitalopgørelse.....	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 15. april 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 forpligtede 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 15. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		962.524	997.810
Personaleomkostninger.....	1	-163.544	-161.953
Af- og nedskrivninger.....	2	-768.519	-233.281
DRIFTSRESULTAT		30.461	602.576
Finansielle indtægter.....		35	0
Finansielle omkostninger.....	3	-124.367	-142.953
RESULTAT FØR SKAT		-93.871	459.623
Skat af årets resultat.....	4	131.989	-101.656
ÅRETS RESULTAT		38.118	357.967
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.122.749	0
Overført resultat.....		-2.084.631	357.967
I ALT		38.118	357.967

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		10.000.000	11.277.350
Materielle anlægsaktiver.....	5	10.000.000	11.277.350
ANLÆGSAKTIVER.....		10.000.000	11.277.350
Tilgodehavender fra lejere.....		0	728.915
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere.....	6	14.345	0
Andre tilgodehavender.....		48.434	58.434
Tilgodehavender.....		62.779	787.349
Likvider.....		362.850	163.285
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		425.629	950.634
AKTIVER.....		10.425.629	12.227.984
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivning.....		0	508.832
Overført overskud.....		0	2.084.631
Forslag til udbytte.....		2.122.749	0
EGENKAPITAL.....		2.247.749	2.718.463
Hensættelse til udskudt skat.....		2.092.494	2.373.511
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.092.494	2.373.511
Nordea Kredit Realkredit - opr. 2.290.000 CIBOR6.....		1.806.127	1.923.729
Deposita.....		470.443	470.443
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	2.276.570	2.394.172
Gæld til pengeinstitutter.....		119.000	118.000
Gæld til tilknyttede selskaber.....		3.237.950	3.992.727
Selskabsskat.....		149.028	125.066
Anden gæld.....		302.838	506.045
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.808.816	4.741.838
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.085.386	7.136.010
PASSIVER.....		10.425.629	12.227.984
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	508.832	2.084.631	0	2.718.463
Forslag til resultatdisponering.....			-2.084.631	2.122.749	38.118
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reguleringer.....		-508.832			-508.832
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	0	0	2.122.749	2.247.749

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	156.000	156.000	
Pensioner.....	2.272	5.953	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.272	0	
	163.544	161.953	
Særlige poster			2
Heraf nedskrivning på anlægsaktiver.....	623.988	0	
	623.988	0	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	110.657	122.099	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	13.710	20.854	
	124.367	142.953	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	149.028	125.066	
Regulering af udskudt skat.....	-281.017	-23.410	
	-131.989	101.656	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....		12.500.000	
Kostpris 31. december 2020.....		12.500.000	
Opskrivninger 1. januar 2020.....		1.576.288	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-1.576.288	
Opskrivninger 31. december 2020.....		0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		2.798.938	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-943.470	
Nedskrivning.....		500.002	
Årets afskrivninger		144.530	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		2.500.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		10.000.000	
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere			6
Selskabet har i året foretaget et udlån til ledelsen. Lånet er forrentet med 10,05%.			

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Nordea Kredit Realkredit - opr. 2.290.000				
CIBOR6	1.925.127	119.000	1.306.000	2.041.729
Deposita.....	470.443	0	0	470.443
	2.395.570	119.000	1.306.000	2.512.172

Eventualposter mv.

8

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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit Realkredit på 1.925 tkr. er der givet pant i grund og bygninger på adressen Knudsminde 2, Odder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.000.000 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 EJENDOMSSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS for 2020 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.

I årsrapporten 2018 var det ved fejl anført, at "grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde." Dette er ikke korrekt, idet ejendommen i 2018 som tidligere år måles til dagsværdi efter ÅRL § 41. Der afskrives ikke på grunde.

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, 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 måles til dagsværdi efter ÅRL § 41. Der afskrives ikke på grunde.

Produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 acontoskatte.

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.