

**EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER APS**

**KNUDSMINDE 2, 8300 ODDER**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. maj 2022

---

Uffe Gasbjerg, dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 28. april 2022

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 2021 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 28. april 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>929.316</b>	<b>962.524</b>
Personaleomkostninger.....	1	-160.582	-163.544
Af- og nedskrivninger.....	2	0	-768.519
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>768.734</b>	<b>30.461</b>
Finansielle indtægter.....		419	35
Finansielle omkostninger.....	3	-154.044	-124.367
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>615.109</b>	<b>-93.871</b>
Skat af årets resultat.....	4	-135.324	131.989
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>479.785</b>	<b>38.118</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		479.785	2.122.749
Overført resultat.....		0	-2.084.631
<b>I ALT</b> .....		<b>479.785</b>	<b>38.118</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		10.000.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	10.000.000	10.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere.....	6	0	14.345
Andre tilgodehavender.....		109.233	61.309
Tilgodehavender.....		109.233	75.654
Likvider.....		393.955	362.850
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>503.188</b>	<b>438.504</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.503.188</b>	<b>10.438.504</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Forslag til udbytte.....		479.785	2.122.749
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>604.785</b>	<b>2.247.749</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.092.494	2.092.494
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.092.494</b>	<b>2.092.494</b>
Nordea Kredit Realkredit - opr. 2.290.000 CIBOR6.....		1.691.440	1.806.127
Deposita.....		470.443	470.443
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	2.161.883	2.276.570
Gæld til pengeinstitutter.....		119.000	119.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		83.125	0
Gæld til tilknyttede selskaber.....		5.143.478	3.237.950
Selskabsskat.....		135.324	149.028
Anden gæld.....		163.099	315.713
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.644.026	3.821.691
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.805.909</b>	<b>6.098.261</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.503.188</b>	<b>10.438.504</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	2.122.749	2.247.749
Forslag til resultatdisponering.....		479.785	479.785
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Ordinært udbytte.....		-2.122.749	-2.122.749
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>479.785</b>	<b>604.785</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	156.000	156.000	
Pensioner.....	2.272	2.272	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.310	5.272	
	<b>160.582</b>	<b>163.544</b>	
 <b>Særlige poster</b>			 <b>2</b>
Heraf nedskrivning på anlægsaktiver.....	0	623.988	
Heraf tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger.....	-125.000	0	
	<b>-125.000</b>	<b>623.988</b>	
 <b>Finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	132.448	110.657	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	21.596	13.710	
	<b>154.044</b>	<b>124.367</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	135.324	149.028	
Regulering af udskudt skat.....	0	-281.017	
	<b>135.324</b>	<b>-131.989</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		12.500.000	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>12.500.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		2.500.000	
Tilbageførsel af nedskrivninger.....		-125.000	
Årets afskrivninger .....		125.000	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>2.500.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>10.000.000</b>	
 <b>Tilgodehavende hos ledelsen og ejere</b>			 <b>6</b>
Selskabet har i året foretaget et udlån til ledelsen. Lånet er forrentet med 10,05% og er indfriet i året.			

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

7

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Nordea Kredit Realkredit - opr. 2.290.000				
CIBOR6 .....	1.810.440	119.000	1.185.000	1.925.127
Deposita.....	470.443	0	470.443	470.443
	<b>2.280.883</b>	<b>119.000</b>	<b>1.655.443</b>	<b>2.395.570</b>

**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 1.810 tkr. er der givet pant i grund og bygninger på adressen Knudsminde 2, Odder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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 EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS for 2021 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, 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 %

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 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.