

Ejendomsselskabet Knudhule A/S
Randersvej 88-90
8680 Ry

CVR-nummer: 32 31 87 97

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. juli 2021

Søren Anders Kalstrup
Dirigent

LØGSTØR
Sønderport 2A
9670 Løgstør

88 44 77 99
Kontakt@ReVision-plus.dk
CVR-nr.: 41 69 56 09



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Knudhule A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 12. juli 2021

Direktion

Søren Anders Kalstrup

Bestyrelse

Gunner H. Dalgaard
Formand

Søren Anton Kalstrup

Søren Anders Kalstrup

Dean Jespersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Knudhule A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudhule A/S for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Løgstør, den 12. juli 2021

RÉVISION+ - cvr. nr.: 41695609
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

René Aagesen
Statsautoriseret revisor
mne33212

Claus Skoda
Registreret revisor
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Knudhule A/S Randersvej 88-90 8680 Ry
	CVR-nr.: 32 31 87 97
	Stiftet: 24. april 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gunner H. Dalgaard, formand Søren Anton Kalstrup Søren Anders Kalstrup Dean Jespersen
Direktion	Søren Anders Kalstrup
Pengeinstitut	Spar Nord Borgergade 36 8600 Silkeborg
Advokat	Advokaterne i Nibe Skalhuse 9240 Nibe
Revisor	RÉVISION+ Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sønderport 2 A 9670 Løgstør
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der henvises til resultatopgørelse og balance vedr. den økonomiske udvikling.

Årets resultat blev et overskud på kr. 192.074 efter skat, mod sidste års resultat på kr. 193.818. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudhule A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Bruttofortjeneste

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, reduceret med driftsomkostninger på ejendommen og eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	1.000.000 kr
Installationer	10 år	0 kr
Kunst	5 år	0 kr

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 aktier, 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 nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og associeret virksomhed samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
BRUTTOFORTJENESTE	586.178	600.294
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	191.280-	191.280-
DRIFTSRESULTAT	394.898	409.014
Andre finansielle indtægter	21.628	12.425
Andre finansielle omkostninger	170.277-	172.946-
RESULTAT FØR SKAT	246.249	248.493
1 Skat af årets resultat	54.175-	54.675-
ÅRETS RESULTAT	192.074	193.818
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	192.074	193.818
DISPONERET I ALT	192.074	193.818

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
2 Grunde og bygninger.....	5.411.117	5.602.397
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
Materielle anlægsaktiver	5.411.117	5.602.397
ANLÆGSAKTIVER	5.411.117	5.602.397
Andre tilgodehavender	1.338.512	906.955
Tilgodehavender	1.338.512	906.955
Likvide beholdninger	0	17.208
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.338.512	924.163
AKTIVER	6.749.629	6.526.560

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat	654.362	462.288
EGENKAPITAL	1.154.362	962.288
Hensættelse til udskudt skat	38.930	31.550
HENSATTE FORPLIGTELSER	38.930	31.550
Ansvarlig lånekapital.....	1.250.000	1.250.000
Prioritetsgæld	3.376.559	3.554.288
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	4.626.559	4.804.288
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	177.728	174.833
Kreditinstitutter	79.350	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.279	36.435
Gæld til associeret virksomhed	50.000	50.000
Selskabsskat	38.795	36.375
Anden gæld	556.626	430.791
Kortfristede gældsforpligtelser	929.778	728.434
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.556.337	5.532.722
PASSIVER	6.749.629	6.526.560
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo	462.288	268.470
Årets resultat	192.074	193.818
Overført resultat ultimo.....	654.362	462.288
EGENKAPITAL	1.154.362	962.288

NOTER

	2020	2019
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	46.795	42.375
Regulering af udskudt skat.....	7.380	12.300
	<u>54.175</u>	<u>54.675</u>
Skat af årets resultat i alt.....	<u>54.175</u>	<u>54.675</u>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	6.816.992	10.000
	<u>6.816.992</u>	<u>10.000</u>
Kostpris 31. december 2020	6.816.992	10.000
	<u>6.816.992</u>	<u>10.000</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....	1.214.595-	10.000-
Årets af-/nedskrivninger.....	191.280-	0
	<u>1.405.875-</u>	<u>10.000-</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	1.405.875-	10.000-
	<u>1.405.875-</u>	<u>10.000-</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>5.411.117</u>	<u>0</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	1.250.000	1.250.000	0	1.250.000
Prioritetsgæld	3.729.120	3.554.287	177.728	2.635.733
	<u>4.979.120</u>	<u>4.804.287</u>	<u>177.728</u>	<u>3.885.733</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er deponeret ejerpantebrev kr. 2.035.000 med pant i ejendommen Randersvej 90 - 8680 Ry. Bogført værdi pr. 31.12.2020 kr. 5.411.117.

Derudover er der afgivet kaution af selskabets deltagere.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Anders Kalstrup

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-228109477772
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 12:33:27
Underskrevet med NemID

Søren Anders Kalstrup

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-228109477772
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 12:33:27
Underskrevet med NemID

Søren Anders Kalstrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-228109477772
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 12:33:27
Underskrevet med NemID

Dean Jespersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-081761799631
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 22:32:39
Underskrevet med NemID

Gunner Hestbech Dalgaard

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-033083819512
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 14:04:48
Underskrevet med NemID

Søren Anton Kalstrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-117720744893
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2021 kl.: 17:07:56
Underskrevet med NemID

Claus Gottlieb Skoda

Som Revisor NEM ID
RID: 40955601
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 07:50:58
Underskrevet med NemID

Rene Aagesen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-734788554420
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2021 kl.: 20:16:07
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 72ee9613ZNP242721581