

Ejendomsselskabet Knudhule A/S

Randersvej 88-90
8680 Ry

CVR-nummer: 32 31 87 97

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2021

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. juni 2022

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 2021

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 8. juni 2022

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 2021 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 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 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 8. juni 2022

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. 244.815 efter skat, mod sidste års resultat på kr. 192.074. 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 2021 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

Årsregnskabet 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 vareforbrug og eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration mv.

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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 beskattingsregler, 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 nettorealiseringsværdi.

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, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	616.791	586.178
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	191.280-	191.280-
DRIFTSRESULTAT	425.511	394.898
Andre finansielle indtægter	52.167	21.628
Andre finansielle omkostninger	163.342-	170.277-
RESULTAT FØR SKAT	314.336	246.249
1 Skat af årets resultat	69.521-	54.175-
ÅRETS RESULTAT	244.815	192.074
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	244.815	192.074
DISPONERET I ALT	244.815	192.074

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
2 Grunde og bygninger.....	5.219.837	5.411.117
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
Materielle anlægsaktiver	5.219.837	5.411.117
ANLÆGSAKTIVER	5.219.837	5.411.117
Andre tilgodehavender	1.495.715	1.338.512
Tilgodehavender	1.495.715	1.338.512
Likvide beholdninger	10.618	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.506.333	1.338.512
AKTIVER	6.726.170	6.749.629

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat	899.177	654.362
EGENKAPITAL	1.399.177	1.154.362
Hensættelse til udskudt skat	43.364	38.930
HENSATTE FORPLIGTELSER	43.364	38.930
Ansvarlig lånekapital.....	1.250.000	1.250.000
Prioritetsgæld	3.195.890	3.376.559
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	4.445.890	4.626.559
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	180.670	177.728
Kreditinstitutter	0	79.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.225	27.279
Gæld til kapitalinteresser.....	50.000	50.000
Selskabsskat	51.110	38.795
Anden gæld	531.734	556.626
Kortfristede gældsforpligtelser	837.739	929.778
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.283.629	5.556.337
PASSIVER	6.726.170	6.749.629
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo	654.362	462.288
Årets resultat	244.815	192.074
Overført resultat ultimo.....	899.177	654.362
EGENKAPITAL	1.399.177	1.154.362

NOTER

	2021	2020		
1 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat.....	65.110	46.795		
Regulering af udskudt skat.....	4.434	7.380		
Regulering af tidligere års skat.....	23-	0		
Skat af årets resultat i alt.....	69.521	54.175		
2 Materielle anlægsaktiver			Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo.....	6.816.992	10.000		
Kostpris 31. december 2021	6.816.992	10.000		
Af-/nedskrivninger, primo.....	1.405.875-	10.000-		
Årets af-/nedskrivninger.....	191.280-	0		
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	1.597.155-	10.000-		
Materielle anlægsaktiver i alt.....	5.219.837	0		
3 Langfristede gældsforpligtelser			Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital.....	1.250.000	1.250.000	0	1.250.000
Prioritetsgæld	3.554.288	3.376.560	180.670	2.442.798
	4.804.288	4.626.560	180.670	3.692.798

NOTER

2021

2020

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld udgørende kr. 3.376.560 pr. 31.12.2021 er der udstedt pantebrev til DLR Kredit. Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er deponeret ejerpantebrev. Begge pantebreve giver i ejendommen Randersvej 90 - 8680 Ry. Ejendommens bogførte værdi pr. 31.12.2021 udgør kr. 5.282.588.

Derudover er der afgivet kaution af selskabets deltagere.

Søren Anders Kalstrup

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-228109477772
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 12:36:18
Underskrevet med NemID

Søren Anders Kalstrup

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-228109477772
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 12:36:18
Underskrevet med NemID

Søren Anders Kalstrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-228109477772
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 12:36:18
Underskrevet med NemID

Gunner Hestbech Dalgaard

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-033083819512
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 11:39:56
Underskrevet med NemID

Søren Anton Kalstrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-117720744893
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 15:11:27
Underskrevet med NemID

Dean Jespersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-081761799631
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 21:39:12
Underskrevet med NemID

Claus Gottlieb Skoda

Som Revisor NEM ID
RID: 40955601
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2022 kl.: 06:18:31
Underskrevet med NemID

Rene Aagesen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-734788554420
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2022 kl.: 08:05:30
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.