

Ejendomsselskabet Knudhule A/S

Randersvej 88-90
8680 Ry

CVR-nummer: 32 31 87 97

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. juni 2024

Søren Anders Kalstrup
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|-------------------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

| | |
|--------------------------------|----|
| 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 26. 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 2023 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.

Nibe, den 26. juni 2024

RÉVISION+ - cvr. nr.: 41695609
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

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 Revisionsanpartsselskab 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. 295.812 efter skat, mod sidste års resultat på kr. 256.011. 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 2023 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.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 nominel 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 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 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 657.685 | 618.803 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | 172.620- | 191.280- |
| DRIFTSRESULTAT | 485.065 | 427.523 |
| Andre finansielle indtægter | 59.374 | 63.054 |
| Andre finansielle omkostninger | 164.568- | 161.751- |
| RESULTAT FØR SKAT | 379.871 | 328.826 |
| 1 Skat af årets resultat | 84.059- | 72.815- |
| ÅRETS RESULTAT | 295.812 | 256.011 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 295.812 | 256.011 |
| DISPONERET I ALT | 295.812 | 256.011 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger..... | 4.855.937 | 5.028.557 |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 4.855.937 | 5.028.557 |
| ANLÆGSAKTIVER | 4.855.937 | 5.028.557 |
| Andre tilgodehavender | 1.407.400 | 1.739.691 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 27.813 | 0 |
| Tilgodehavender | 1.435.213 | 1.739.691 |
| Likvide beholdninger | 277.573 | 104.249 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 1.712.786 | 1.843.940 |
| AKTIVER | 6.568.723 | 6.872.497 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | 1.451.000 | 1.155.188 |
| EGENKAPITAL | 1.951.000 | 1.655.188 |
| Hensættelse til udskudt skat | 56.337 | 47.798 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 56.337 | 47.798 |
| Ansvarlig lånekapital..... | 950.000 | 1.250.000 |
| Prioritetsgæld | 2.825.528 | 3.012.228 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser..... | 3.775.528 | 4.262.228 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 186.700 | 183.661 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 23.319 | 30.074 |
| Gæld til kapitalinteresser..... | 50.000 | 50.000 |
| Selskabsskat | 51.520 | 50.381 |
| Anden gæld | 474.319 | 593.167 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 785.858 | 907.283 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | 4.561.386 | 5.169.511 |
| PASSIVER | 6.568.723 | 6.872.497 |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo | 500.000 | 500.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat, primo..... | 1.155.188 | 899.177 |
| Årets resultat | 295.812 | 256.011 |
| Overført resultat ultimo..... | 1.451.000 | 1.155.188 |
| EGENKAPITAL | 1.951.000 | 1.655.188 |

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets resultat..... | 75.520 | 68.381 |
| Regulering af udskudt skat..... | 8.539 | 4.434 |
| Skat af årets resultat i alt..... | 84.059 | 72.815 |

NOTER

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris, primo..... | 6.816.992 | 10.000 |
| Kostpris 31. december 2023 | 6.816.992 | 10.000 |
| Af-/nedskrivninger, primo..... | 1.788.435- | 10.000- |
| Årets af-/nedskrivninger..... | 172.620- | 0 |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2023 | 1.961.055- | 10.000- |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | 4.855.937 | 0 |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Ansvarlig lånekapital..... | 1.250.000 | 950.000 | 0 | 950.000 |
| Prioritetsgæld | 3.195.889 | 3.012.228 | 186.700 | 2.063.000 |
| | 4.445.889 | 3.962.228 | 186.700 | 2.063.000 |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld udgørende kr. 3.012.328 pr. 31.12.2023 er der udstedt pantebrev til DLR Kredit. Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er deponeret ejerantebrev. Begge pantebreve giver i ejendommen Randersvej 90 - 8680 Ry. Ejendommens bogførte værdi pr. 31.12.2023 udgør kr. 4.855.937.

Derudover er der afgivet kaution af selskabets deltagere.

Søren Anders Kalstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Anders Kalstrup
Dirigent
ID: 28fc48ac-d6b2-45cf-b1b3-a3132a22019e
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 07:47:41
Underskrevet med MitID



Søren Anders Kalstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Anders Kalstrup
Direktør
ID: 28fc48ac-d6b2-45cf-b1b3-a3132a22019e
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 07:47:41
Underskrevet med MitID



Søren Anders Kalstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Anders Kalstrup
Bestyrelsesmedlem
ID: 28fc48ac-d6b2-45cf-b1b3-a3132a22019e
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 07:47:41
Underskrevet med MitID



Gunner H. Dalgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gunner Hestbech Dalgaard
Bestyrelsesformand
ID: 5c1b09dd-6c0e-497b-84bf-ddfac19c8ead
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 08:46:52
Underskrevet med MitID



Søren Anton Kalstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Anton Kalstrup
Bestyrelsesmedlem
ID: 71fd083b-1d53-465e-ba68-1a0c17ece390
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 10:05:01
Underskrevet med MitID



Dean Jespersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dean Jespersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 6e78c719-adbf-4d35-a273-d99d3cfa5a96
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 14:23:41
Underskrevet med MitID



René Yde Aagesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rene Aagesen
Revisor
ID: 1a214a78-abf9-4d9b-be61-edc029abc101
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 14:50:58
Underskrevet med MitID



Claus Skoda

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Gottlieb Skoda
Revisor
ID: 6ea04fa2-9f51-46d9-b20c-5f6c018b4d23
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 14:46:34
Underskrevet med MitID



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.