

**Ejendomsselskabet Knudhule A/S**

Randersvej 88-90  
8680 Ry

**CVR-nummer: 32 31 87 97**

**ÅRSRAPPORT**

1. januar - 31. december 2019

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. juni 2020

Søren Anders Kalstrup  
Dirigent

**LØGSTØR**  
Sønderport 2A  
9670 Løgstør

**88 44 77 99**  
Kontakt@ReVision-plus.dk  
CVR-nr.: 38 91 47 66



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 17. juni 2020

### **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 2019 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 17. juni 2020

**RÉVISION+** - cvr. nr.: 38914766  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik Rummenhoff  
Statsautoriseret revisor  
mne34546

Claus Skoda  
Registreret revisor  
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Knudhule A/S Randersvej 88-90 8680 Ry
	CVR-nr.: 32 31 87 97
	Stiftet: 24. april 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gunner H. Dalgaard, formand Søren Anton Kalstrup Søren Anders Kalstrup Dean Jespersen
<b>Direktion</b>	Søren Anders Kalstrup
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Borgergade 36 8600 Silkeborg
<b>Advokat</b>	Advokaterne i Nibe Skalhuse 9240 Nibe
<b>Revisor</b>	RÉVISION+ Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sønderport 2 A 9670 Løgstør
<b>Generalforsamling</b>	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. 248.493 før skat mod sidste års resultat på kr. 102.493. 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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 aconto skatter.

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 nettorealisationsværdi.

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 2019

	2019	2018
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>600.294</b>	<b>540.696</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	191.280-	217.280-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>409.014</b>	<b>323.416</b>
Andre finansielle indtægter .....	12.425	7.627
Andre finansielle omkostninger .....	172.946-	228.550-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>248.493</b>	<b>102.493</b>
1 Skat af årets resultat .....	54.675-	27.790-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>193.818</b>	<b>74.703</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	193.818	74.703
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>193.818</b>	<b>74.703</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
AKTIVER

	2019	2018
2 Grunde og bygninger.....	5.602.397	5.793.677
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5.602.397</b>	<b>5.793.677</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>5.602.397</b>	<b>5.793.677</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	872.455	382.504
Andre tilgodehavender .....	34.500	34.500
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>906.955</b>	<b>417.004</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>17.208</b>	<b>219.352</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>924.163</b>	<b>636.356</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>6.526.560</b>	<b>6.430.033</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat .....	462.288	268.470
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>962.288</b>	<b>768.470</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	31.550	19.250
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>31.550</b>	<b>19.250</b>
Ansvarlig lånekapital.....	1.250.000	1.250.000
Prioritetsgæld .....	3.554.288	3.729.121
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.804.288</b>	<b>4.979.121</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	174.833	171.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	36.435	54.073
Gæld til associerede virksomheder.....	50.000	50.000
Selskabsskat .....	36.375	17.200
Anden gæld .....	430.791	369.933
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>728.434</b>	<b>663.192</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.532.722</b>	<b>5.642.313</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.526.560</b>	<b>6.430.033</b>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo .....	500.000	500.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Overført resultat, primo.....	268.470	193.767
Årets resultat .....	193.818	74.703
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>462.288</b>	<b>268.470</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>962.288</b>	<b>768.470</b>

## NOTER

	2019	2018
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	42.375	21.200
Regulering af udskudt skat.....	12.300	6.590
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>54.675</b>	<b>27.790</b>
	<hr/>	<hr/>
		Grunde og bygninger
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....		6.816.992
		<hr/>
Kostpris 31. december 2019		6.816.992
		<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....		1.023.315-
Årets af-/nedskrivninger.....		191.280-
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2019		1.214.595-
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>5.602.397</b>
		<hr/>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital.....	1.250.000	1.250.000	0	1.250.000
Prioritetsgæld .....	3.901.107	3.729.121	174.833	2.825.526
	<u>5.151.107</u>	<u>4.979.121</u>	<u>174.833</u>	<u>4.075.526</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. 31.12.2019 kr. 5.602.397.

Derudover er der afgivet kaution af selskabets deltagere.

### Søren Anders Kalstrup

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-228109477772  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2020 kl.: 15:40:17  
Underskrevet med NemID

### Søren Anders Kalstrup

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-228109477772  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2020 kl.: 15:40:17  
Underskrevet med NemID

### Søren Anders Kalstrup

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-228109477772  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2020 kl.: 15:40:17  
Underskrevet med NemID

### Gunner Hestbech Dalgaard

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-033083819512  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2020 kl.: 08:22:38  
Underskrevet med NemID

### Søren Anton Kalstrup

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-117720744893  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2020 kl.: 08:54:34  
Underskrevet med NemID

### Dean Jespersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-081761799631  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2020 kl.: 21:38:11  
Underskrevet med NemID

### Claus Gottlieb Skoda

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 25835899  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2020 kl.: 09:00:27  
Underskrevet med NemID

### Henrik Rummenhoff

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 86484992  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2020 kl.: 10:35:35  
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](http://www.esignatur.dk).