



## Kni-Ejendomme ApS

Muslingevej 38  
8250 Egå  
CVR-nr. 33392044

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.06.2024

---

**Ken Nicolai Ingstrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kni-Ejendomme ApS  
Muslingevej 38  
8250 Egå

CVR-nr.: 33392044  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Ken Nicolai Ingstrup

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Kni-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.06.2024

**Direktion**

**Ken Nicolai Ingstrup**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kni-Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kni-Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 27.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Chris Middelhede**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45823

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er salg og support af CAD/CAM software, samt levering af kursus og konsulentydelse i relation hertil.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Edge Team A/S har i 2023 fortsat den ekspansive strategi, med fokus på at levere kvalitetsløsninger til kunderne inden for både CAD og CAM-området.

Der er fortsat investeret i at skabe en platform til yderligere vækst, med et stærkt medarbejderteam, og produkter fra markedets stærkeste leverandører. Således udviser resultatopgørelsen et underskud før skat på 356 t.kr., hvilket anses som utilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>13.920</b>	<b>(104.996)</b>
Personaleomkostninger	1	0	(101.646)
Af- og nedskrivninger		(164.225)	(164.225)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(150.305)</b>	<b>(370.867)</b>
Andre finansielle indtægter		901	986
Andre finansielle omkostninger	2	(206.253)	(72.885)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(355.657)</b>	<b>(442.766)</b>
Skat af årets resultat	3	78.110	97.197
<b>Årets resultat</b>		<b>(277.547)</b>	<b>(345.569)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(277.547)	(345.569)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(277.547)</b>	<b>(345.569)</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		5.668.316	5.832.541
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>5.668.316</b>	<b>5.832.541</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.668.316</b>	<b>5.832.541</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		84.110	103.197
<b>Tilgodehavender</b>		<b>84.110</b>	<b>103.197</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>380.524</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>84.110</b>	<b>483.721</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.752.426</b>	<b>6.316.262</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		758.562	1.036.109
<b>Egenkapital</b>		<b>908.562</b>	<b>1.186.109</b>
Udskudt skat		64.000	58.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>64.000</b>	<b>58.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.401.208	4.498.488
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.401.208</b>	<b>4.498.488</b>
Gæld til realkreditinstitutter		99.420	101.560
Bankgæld		40.807	0
Deposita		89.828	89.828
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.477	237.959
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.709	123.983
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		11.634	9.759
Anden gæld		51.781	10.576
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>378.656</b>	<b>573.665</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.779.864</b>	<b>5.072.153</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.752.426</b>	<b>6.316.262</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	1.036.109	1.186.109
Årets resultat	0	(277.547)	(277.547)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>758.562</b>	<b>908.562</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	0	101.646
	<b>0</b>	<b>101.646</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.829	10.632
Renteomkostninger i øvrigt	197.424	62.253
	<b>206.253</b>	<b>72.885</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	6.000	6.000
Refusion i sambeskatning	(84.110)	(103.197)
	<b>(78.110)</b>	<b>(97.197)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.786.798
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.786.798</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.954.257)
Årets afskrivninger	(164.225)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.118.482)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.668.316</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.401.208	4.003.529
	<b>4.401.208</b>	<b>4.003.529</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KNI Holding ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.600 t.kr. med pant i ejendommen og realkreditpantebrev mom. 5.072 t.kr. Den samlede pantsætning udgør 7.672 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.668 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er dog foretaget enkelte reklassifikationer i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af software og konsulentytelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fast-satte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	40

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.