



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

KNUD MOLSEN A/S

ÅKANDEVEJ 39, 9800 HJØRRING

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. november 2024

Knud Molsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Knud Molsen A/S Åkandevej 39 9800 Hjørring |
| | CVR-nr.: 34 12 15 16 Stiftet: 17. september 1971 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 |
| Bestyrelse | Lis Molsen Helle Stecher Knud Molsen |
| Direktion | Knud Molsen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Knud Molsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 12. november 2024

Direktion:

Knud Molsen

Bestyrelse:

Lis Molsen

Helle Stecher

Knud Molsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Knud Molsen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Knud Molsen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hjørring, den 12. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26711

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

| | Note | 2023/24 kr. | 2022/23 kr. |
|---|------|-----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 617.795 | 608.229 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -220.800 | -220.800 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -1.300.000 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | -903.005 | 387.429 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 283.319 | 39.255 |
| Øvrige finansielle omkostninger..... | | -97.957 | -105.590 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -717.643 | 321.094 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 157.828 | -71.122 |
| ÅRETS RESULTAT | | -559.815 | 249.972 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 122.000 | 0 |
| Overført resultat..... | | -681.815 | 249.972 |
| I ALT | | -559.815 | 249.972 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 11.350.000 | 12.650.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 11.350.000 | 12.650.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 11.350.000 | 12.650.000 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 0 | 208 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 25.480 | 25.440 |
| Tilgodehavender..... | | 25.480 | 25.648 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | 4 | 6.082.313 | 0 |
| Værdipapirer og kapitalandele..... | | 6.082.313 | 0 |
| Likvide beholdninger..... | | 61.501 | 5.877.880 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 6.169.294 | 5.903.528 |
| AKTIVER..... | | 17.519.294 | 18.553.528 |
| PASSIVER | | | |
| Aktiekapital..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat..... | | 12.289.456 | 12.971.271 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 122.000 | 0 |
| EGENKAPITAL..... | | 12.911.456 | 13.471.271 |
| Hensættelser til udskudt skat..... | | 1.693.000 | 1.979.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 1.693.000 | 1.979.000 |
| Selskabsskat..... | | 127.172 | 122.122 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 127.172 | 122.122 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 24.300 | 24.300 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | | 2.563.574 | 2.735.874 |
| Selskabsskat..... | | 246 | 0 |
| Anden gæld..... | | 187.512 | 209.527 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 12.034 | 11.434 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.787.666 | 2.981.135 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 2.914.838 | 3.103.257 |
| PASSIVER..... | | 17.519.294 | 18.553.528 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr. | Aktiekapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------------------------|------------|
| Egenkapital 1. oktober 2023..... | 500.000 | 12.971.271 | 0 | 13.471.271 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -681.815 | 122.000 | -559.815 |
| Egenkapital 30. september 2024..... | 500.000 | 12.289.456 | 122.000 | 12.911.456 |

NOTER

| | 2023/24 kr. | 2022/23 kr. | Note |
|--|-----------------|----------------------------|-----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 2 | 2 | |
| Løn og gager..... | 220.800 | 220.800 | |
| | 220.800 | 220.800 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 128.172 | 122.122 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -286.000 | -51.000 | |
| | -157.828 | 71.122 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| kr. | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. oktober 2023..... | | 2.106.278 | |
| Kostpris 30. september 2024..... | | 2.106.278 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023..... | | 10.543.722 | |
| Årets værdireguleringer..... | | -1.300.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024..... | | 9.243.722 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024..... | | 11.350.000 | |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1..... | | 2.106.278 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| kr. | | Udlejnings- ejendom | Skovareal |
| Dagsværdi 30. september 2024..... | 10.200.000 | | 1.150.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -1.300.000 | | 0 |

Investeringsejendomme

Udlejningsejendommen er beliggende i Hjørring og blev anskaffet i 1976. Udlejningsejendommens dagsværdi fastsættes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 616 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 180 tkr. samt en udlejningsprocent på 95%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Skovareal

Skovareal er medtaget til en vurderet pris på ca. 75 tkr. pr. hektar.

NOTER
Note
Andre værdipapirer og kapitalandele
4

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Værdipapirer |
|---|--------------|
| Dagsværdi 30. september 2024..... | 6.082.313 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 204.591 |

Langfristede gældsforpligtelser
5

| kr. | 30/9 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/9 2023 gæld i alt |
|-------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Selskabsskat..... | 127.172 | 0 | 0 | 122.122 |
| | 127.172 | 0 | 0 | 122.122 |

Eventualposter mv.
6
Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7

Der er ikke afgivet pant eller stillet sikkerhed med selskabets aktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Knud Molsen A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Kortfristede forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.