

# **Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS**

**Knudlundvej 3  
8653 Silkeborg**

**CVR-nr. 37 55 22 32**

## **Årsrapport for 2020**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

**Britt Haunstrup Andreassen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den

### **Direktion**

Britt Haunstrup Andreassen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hornslet, den

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 27 52 59 89

Solveig Skov Nielsen  
Registeret revisor  
MNE-nr. 16912

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS  
Knudlundvej 3  
8653 Silkeborg

CVR-nr.: 37 55 22 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Silkeborg

### Direktion

Britt Haunstrup Andreassen, direktør

### Revisor

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Byvej 2  
8543 Hornslet

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 37.798, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 331.799.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	40 år	349.000 kr



## **Anvendt regnskabspraksis**

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationseværdi.

### **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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>193.279</b>	<b>115.597</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-74.616</u>	<u>-32.305</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>118.663</b>	<b>83.292</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-70.612</u>	<u>-63.371</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>48.051</b>	<b>19.921</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-10.253</u>	<u>-4.998</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>37.798</u></b>	<b><u>14.923</u></b>
Overført resultat		<u>37.798</u>	<u>14.923</u>
		<b><u>37.798</u></b>	<b><u>14.923</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.167.240</u>	<u>3.241.855</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.167.240</b></u>	<u><b>3.241.855</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.167.240</b></u>	<u><b>3.241.855</b></u>
Andre tilgodehavender		0	114.429
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>21.002</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>135.431</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>256.759</b></u>	<u><b>338.890</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>256.759</b></u>	<u><b>474.321</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.423.999</b></u></u>	<u><u><b>3.716.176</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		281.799	244.001
<b>Egenkapital</b>		<b><u>331.799</u></b>	<b><u>294.001</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		53.021	44.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>53.021</u></b>	<b><u>44.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.933.373	2.046.374
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>1.933.373</u></b>	<b><u>2.046.374</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	111.674	110.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		226.184	531.549
Selskabsskat		1.232	0
Anden gæld		766.716	689.852
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.105.806</u></b>	<b><u>1.331.801</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.039.179</u></b>	<b><u>3.378.175</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.423.999</u></b>	<b><u>3.716.176</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	244.001	294.001
Årets resultat	0	37.798	37.798
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>281.799</u></b>	<b><u>331.799</u></b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.637	22.060		
Andre finansielle omkostninger	<u>54.975</u>	<u>41.311</u>		
	<b><u>70.612</u></b>	<b><u>63.371</u></b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	1.232	-21.002		
Årets udskudte skat	<u>9.021</u>	<u>26.000</u>		
	<b><u>10.253</u></b>	<b><u>4.998</u></b>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2020	31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.156.774</u>	<u>2.045.047</u>	<u>111.674</u>	<u>1.516.089</u>
	<b><u>2.156.774</u></b>	<b><u>2.045.047</u></b>	<b><u>111.674</u></b>	<b><u>1.516.089</u></b>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet I Say Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.201, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 3.167.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 599, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 599 deponeret til sikkerhed for bankforbindelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## **Britt Haunstrup Andreassen**

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-934800212548  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2021 kl.: 13:36:22  
Underskrevet med NemID

## **Solveig Skov Nielsen**

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 63893338  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2021 kl.: 14:24:50  
Underskrevet med NemID

## **Britt Haunstrup Andreassen**

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-934800212548  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2021 kl.: 14:31:10  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 2cf730f9MjZ242065638

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).