

**Ejendomsselskabet Knudlundvej 3,
Them ApS**

**Knudlundvej 3
8653 Silkeborg**

CVR-nr. 37 55 22 32

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. marts 2024

Britt Haunstrup Andreassen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 1. marts 2024

Direktion

Britt Haunstrup Andreassen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 1. marts 2024

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

Solveig Skov Nielsen
Registeret revisor
mne16912

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Knudlundvej 3, Them ApS
Knudlundvej 3
8653 Silkeborg

CVR-nr.: 37 55 22 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

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 2023 udviser et underskud på DKK 35.201, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 281.628.

Ledelsen anser resultatet som mindre 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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	40 år	349.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

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>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		157.457	-8.460
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-80.643</u>	<u>-75.118</u>
Resultat før finansielle poster		76.814	-83.578
Finansielle indtægter	1	12	740
Finansielle omkostninger	2	<u>-76.321</u>	<u>-34.332</u>
Resultat før skat		505	-117.170
Skat af årets resultat	3	<u>-35.706</u>	<u>61.372</u>
Årets resultat		<u>-35.201</u>	<u>-55.798</u>
Overført resultat		<u>-35.201</u>	<u>-55.798</u>
		<u>-35.201</u>	<u>-55.798</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.104.303	3.018.007
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>53.741</u>	<u>59.768</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.158.044</u>	<u>3.077.775</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.158.044</u>	<u>3.077.775</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.417	0
Andre tilgodehavender		175.000	226.623
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>10.386</u>	<u>38.319</u>
Tilgodehavender		<u>207.803</u>	<u>264.942</u>
Likvide beholdninger		<u>17.567</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>225.370</u>	<u>264.942</u>
Aktiver i alt		<u>3.383.414</u>	<u>3.342.717</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		231.628	266.829
Egenkapital		<u>281.628</u>	<u>316.829</u>
Hensættelse til udskudt skat		85.397	39.305
Hensatte forpligtelser i alt		<u>85.397</u>	<u>39.305</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.609.782	1.713.752
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.609.782</u>	<u>1.713.752</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	105.534	111.282
Banker		0	8.743
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.165.275	1.051.838
Anden gæld		135.798	100.968
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.406.607</u>	<u>1.272.831</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.016.389</u>	<u>2.986.583</u>
Passiver i alt		<u>3.383.414</u>	<u>3.342.717</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	266.829	316.829
Årets resultat	0	-35.201	-35.201
Egenkapital 31. december 2023	<u>50.000</u>	<u>231.628</u>	<u>281.628</u>

Noter

	2023 DKK	2022 DKK		
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	564		
Andre finansielle indtægter	12	176		
	12	740		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	53.789	10.850		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	550	0		
Andre finansielle omkostninger	21.982	23.482		
	76.321	34.332		
3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-10.386	0		
Årets udskudte skat	46.092	-23.053		
Sambeskatningsbidrag	0	-38.319		
	35.706	-61.372		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2023	31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.825.034	1.715.316	105.534	1.256.645
	1.825.034	1.715.316	105.534	1.256.645

Noter

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.715, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.104.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:
Britt Haunstrup Andreassen
Direktør
ID: 85887afa-f9e7-4d80-bcce-3e3c863ce14e
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2024 kl.: 16:37:51
Underskrevet med MitID



Solveig Skov Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Solveig Nielsen
Revisor
ID: 3587db60-c680-4871-8506-63cb3c687ccb
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2024 kl.: 19:17:59
Underskrevet med MitID



Britt Haunstrup Andreassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Britt Haunstrup Andreassen
Dirigent
ID: 85887afa-f9e7-4d80-bcce-3e3c863ce14e
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2024 kl.: 20:07:57
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ee1819ZHhpTy251603763

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.