

Knud Molsen A/S

Åkandevej 39, 9800 Hjørring
CVR-nr. 34 12 15 16

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 1. december 2025

Knud Molsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 2024 - 30. september 2025
Bestyrelse	Lis Molsen Helle Stecher Knud Molsen
Direktion	Knud Molsen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 26. november 2025

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 2024 - 30. september 2025 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 revisors 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 26. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		473.022	617.795
Personaleomkostninger	1	-220.800	-220.800
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.200.000	-1.300.000
Driftsresultat		-1.947.778	-903.005
Andre finansielle indtægter		263.839	283.319
Øvrige finansielle omkostninger		-107.601	-97.957
Resultat før skat		-1.791.540	-717.643
Skat af årets resultat	2	393.712	157.828
Årets resultat		-1.397.828	-559.815
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		135.000	122.000
Overført resultat		-1.532.828	-681.815
I alt		-1.397.828	-559.815

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		9.150.000	11.350.000
Materielle anlægsaktiver	3	9.150.000	11.350.000
Anlægsaktiver		9.150.000	11.350.000
<hr/>			
Tilgodehavende selskabsskat		438	0
Periodeafgrænsningsposter		25.420	25.480
Tilgodehavender		25.858	25.480
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	6.235.760	6.082.313
Værdipapirer og kapitalandele		6.235.760	6.082.313
Likvide beholdninger		237.464	61.501
Omsætningsaktiver		6.499.082	6.169.294
Aktiver		15.649.082	17.519.294

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		10.756.626	12.289.456
Foreslået udbytte for regnskabsåret		135.000	122.000
Egenkapital		11.391.626	12.911.456
Hensættelser til udskudt skat		1.209.000	1.693.000
Hensatte forpligtelser		1.209.000	1.693.000
Selskabsskat		33.185	127.172
Langfristede gældsforpligtelser	5	33.185	127.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.300	24.300
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.758.434	2.563.574
Selskabsskat		0	246
Anden gæld		220.653	187.512
Periodeafgrænsningsposter		11.884	12.034
Kortfristede gældsforpligtelser		3.015.271	2.787.666
Gældsforpligtelser		3.048.456	2.914.838
Passiver		15.649.082	17.519.294

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	500.000	12.289.454	122.000	12.911.454
Forslag til resultatdisponering		-1.532.828	135.000	-1.397.828
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-122.000	-122.000
Egenkapital 30. september 2025	500.000	10.756.626	135.000	11.391.626

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	220.800	220.800
	220.800	220.800
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	90.288	128.172
Regulering af udskudt skat	-484.000	-286.000
	-393.712	-157.828
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		2.106.278
Kostpris 30. september 2025		2.106.278
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024		9.243.722
Årets værdireguleringer		-2.200.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025		7.043.722
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025		9.150.000

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Udlejnings- ejendom	Skovareal
Dagsværdi 30. september 2025	8.000.000	1.150.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	-2.200.000	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 ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 613 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 185 tkr. samt en udlejningsprocent på 95%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 7,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Skovareal

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

4 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Værdipapirer
Dagsværdi 30. september 2025	6.235.760
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	40.133

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Selskabsskat	33.185	0	0	127.172
	33.185	0	0	127.172

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet eventuelforpligtelser eller væsentlige kontraktlige forpligtelser.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knud Molsen A/S for 2024/25 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 acontoskatte.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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