

Ejendomsselskabet Knudhule A/S
Randersvej 88-90
8680 Ry

CVR-nummer: 32 31 87 97

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. juni 2025

Søren Anders Kalstrup
Dirigent

NIBE
Skalhuse 5
9240 Nibe

88 44 77 99
Kontakt@ReVision-plus.dk
CVR-nr.: 41 69 56 09

DANSKE
REVISORER
FSK*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Knudhule A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 20. juni 2025

Direktion

Søren Anders Kalstrup

Bestyrelse

Gunner H. Dalgaard
Formand

Dean Jespersen

Søren Anders Kalstrup

Søren Anton Kalstrup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Knudhule A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudhule A/S for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Nibe, den 20. juni 2025

REVISION+ - cvr. nr.: 41695609
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

René Aagesen
Statsautoriseret revisor
mne33212

Claus Skoda
Registreret revisor
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Knudhule A/S Randersvej 88-90 8680 Ry
	CVR-nr.: 32 31 87 97
	Stiftet: 24. april 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gunner H. Dalgaard, formand Dean Jespersen Søren Anders Kalstrup Søren Anton Kalstrup
Direktion	Søren Anders Kalstrup
Pengeinstitut	Spar Nord Borgergade 36 8600 Silkeborg
Revisor	RÉVISION+ Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Skalhuse 5 9240 Nibe
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der henvises til resultatopgørelse og balance vedr. den økonomiske udvikling.

Årets resultat blev et overskud på kr. 364.844 efter skat, mod sidste års resultat på kr. 295.812. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knudhule A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, reduceret med vareforbrug og eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	1.000.000 kr.
Installationer	10 år	0 kr.
Kunst	5 år	0 kr.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Selskabsskat 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE	717.625	657.685
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	153.960-	172.620-
DRIFTSRESULTAT	563.665	485.065
Andre finansielle indtægter	63.567	59.374
Andre finansielle omkostninger	158.343-	164.568-
RESULTAT FØR SKAT	468.889	379.871
1 Skat af årets resultat	104.045-	84.059-
ÅRETS RESULTAT	364.844	295.812
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	364.844	295.812
DISPONERET I ALT	364.844	295.812

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
2 Grunde og bygninger.....	4.701.977	4.855.937
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
Materielle anlægsaktiver	4.701.977	4.855.937
ANLÆGSAKTIVER	4.701.977	4.855.937
Andre tilgodehavender	1.939.119	1.407.400
Periodeafgrænsningsposter.....	32.820	27.813
Tilgodehavender	1.971.939	1.435.213
Likvide beholdninger	221.652	277.573
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	2.193.591	1.712.786
AKTIVER	6.895.568	6.568.723

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat	1.815.844	1.451.000
EGENKAPITAL	2.315.844	1.951.000
Hensættelse til udskudt skat	68.982	56.337
HENSATTE FORPLIGTELSER	68.982	56.337
Ansvarlig lånekapital.....	950.000	950.000
Prioritetsgæld	2.635.726	2.825.528
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	3.585.726	3.775.528
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	189.800	186.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.198	23.319
Gæld til kapitalinteresser.....	50.000	50.000
Selskabsskat	61.400	51.520
Anden gæld	600.618	474.319
Kortfristede gældsforpligtelser	925.016	785.858
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	4.510.742	4.561.386
PASSIVER	6.895.568	6.568.723
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo.....	1.451.000	1.155.188
Årets resultat	364.844	295.812
Overført resultat ultimo.....	1.815.844	1.451.000
EGENKAPITAL	2.315.844	1.951.000

NOTER

	2024	2023
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	91.400	75.520
Regulering af udskudt skat.....	12.645	8.539
Skat af årets resultat i alt.....	104.045	84.059

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	6.816.992	10.000
Kostpris 31. december 2024	6.816.992	10.000
Af-/nedskrivninger, primo.....	1.961.055-	10.000-
Årets af-/nedskrivninger.....	153.960-	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2024	2.115.015-	10.000-
Materielle anlægsaktiver i alt.....	4.701.977	0

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital.....	950.000	950.000	0	0
Prioritetsgæld	3.012.228	2.825.526	189.800	1.844.615
	3.962.228	3.775.526	189.800	1.844.615

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld udgørende kr. 2.635.726 pr. 31.12.2024 er der udstedt pantebrev til DLR Kredit. Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er deponeret ejerantebrev. Begge pantebreve giver i ejendommen Randersvej 90 - 8680 Ry. Ejendommens bogførte værdi pr. 31.12.2024 udgør kr.4.701.977.

Derudover er der afgivet kaution af selskabets deltagere.

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

Gunner H. Dalgaard

Navn returneret af MitId: Gunner Hestbech Dalgaard
Bestyrelsesformand
ID: 5c1b09dd-6c0e-497b-84bf-ddfac19c8ead
IP-adresse: 85.184.152.190:10460
Dato for underskrift: 23-06-2025 12:17:13 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Dean Jespersen

Navn returneret af MitId: Dean Jespersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 6e78c719-adbf-4d35-a273-d99d3cfa5a96
IP-adresse: 212.10.121.175:18836
Dato for underskrift: 23-06-2025 14:35:42 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Søren Anton Kalstrup

Navn returneret af MitId: Søren Anton Kalstrup
Bestyrelsesmedlem
ID: 469cf3cf-7228-4ade-9493-5ffedec416f
IP-adresse: 80.163.3.162:27241
Dato for underskrift: 23-06-2025 18:41:24 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Søren Anders Kalstrup

Navn returneret af MitId: Søren Anders Kalstrup
Bestyrelsesmedlem, Direktør og Dirigent
ID: 65092a2f-6519-41cc-bc3a-ca4dc700bce3
IP-adresse: 89.249.7.210:29668
Dato for underskrift: 23-06-2025 12:02:45 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Claus Skoda

Navn returneret af MitId: Claus Gottlieb Skoda
Revisor
ID: 6ea04fa2-9f51-46d9-b20c-5f6c018b4d23
IP-adresse: 212.10.122.170:9027
Dato for underskrift: 23-06-2025 22:38:54 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



René Yde Aagesen

Navn returneret af MitId: Rene Aagesen
Revisor
ID: 1a214a78-abf9-4d9b-be61-edc029abc101
IP-adresse: 86.52.146.174:17759
Dato for underskrift: 23-06-2025 20:35:29 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



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.

This document has esignatur Agreement-ID: ac6bacYygrh252648503