

---

# EJENDOMSSELSKABET SCT. KNUD ApS

**CVR-nr.: 30907329**

Sct Knuds Alle 14  
6740 Bramming

Årsrapport  
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**10/03/2026**

---

**John Harbo Andersen**  
Dirigent

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET SCT. KNUD ApS  
Sct Knuds Alle 14  
6740 Bramming  
e-mailadresse: harbo.and@gmail.com  
CVR-nr.: 30907329  
Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Sct. Knud ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet overholder kravene i lovgivningen til fravalg af revision og årsregnskabet er ikke revideret.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bramming, den 02/03/2026

## Direktion

John Harbo Andersen

Jesper Hartvigsen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets aktivitet**

Selskabets formål er at erhverve, drive og udvikle fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Selskabet anser sig for omfattet af Årsregnskabslovens § 32 med deraf følgende reducerede krav til oplysning om omsætning og vareforbrug af konkurrencemæssige årsager.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for regnskabsåret 1/10 2024 - 30/9 2025 har efter ledelsens opfattelse været utilfredsstillende. Årets resultat blev således et underskud på 117.553 kr.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Forventet udvikling**

Selskabets aktiviteter forventes neddroset i 2025/26

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Posten er sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne udgifter.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indgår i nettoomsætningen på faktureringsstidspunktet / erhvervelsestidspunktet.

### Vareforbrug

Posten omfatter direkte udgifter excl. renter vedr. udlejningsejendommene.

### Andre eksterne udgifter

Posten omfatter administrationsomkostninger vedrørende selskabets primære drift.

## Af- og nedskrivninger på materielle og finansielle anlægsaktiver

Posten indeholder foretagne af- og nedskrivninger med tillæg og fradrag af tab og gevinst ved afhændelse af anlægsaktiver. Afskrivningsperioder og scrapværdier, som er beregnet i forhold til oprindelig anskaffelsessum, er fastlagt således:

Bygninger, beboelsesdele 100 år og scrapværdi kr. 1.972.814.

Grundværdi (indeholdt i scrapværdi) afskrives ikke.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Rentetillæg og -godtgørelse vedrørende selskabsskatter indregnes under finansielle poster.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt eventuel forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med en del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger måles til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter består af aktiverede låneomkostninger på langfristede lån. Låneomkostningerne udskriftsføres over lånenes løbetid.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes under egenkapitalen.

#### **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 á conto skatter.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Eventuelt skatteaktiv måles ikke.

Udskudt skat indregnes 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>255.942</b>	<b>203.565</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-49.570	-56.924
Andre driftsomkostninger		-65.156	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>141.216</b>	<b>146.641</b>
Andre finansielle indtægter		803	0
Andre finansielle omkostninger		-259.572	-341.301
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-117.553</b>	<b>-194.660</b>
Skat af årets resultat	1	0	13.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-117.553</b>	<b>-181.660</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		-117.553	-181.660
<b>I alt</b>		<b>-117.553</b>	<b>-181.660</b>

## Balance 30. september 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		6.321.012	7.319.177
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.321.012</b>	<b>7.319.177</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.321.012</b>	<b>7.319.177</b>
Tilgodehavende skat		0	26.000
Andre tilgodehavender		12.237	0
Periodeafgrænsningsposter		55.922	55.446
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>68.159</b>	<b>81.446</b>
Likvide beholdninger			0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>68.159</b>	<b>81.446</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.389.171</b>	<b>7.400.623</b>

## Balance 30. september 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		587.297	704.850
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>887.297</b>	<b>1.004.850</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.693.865	4.834.164
Deposita		104.300	98.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.798.165</b>	<b>4.932.264</b>
Gæld til realkreditinstitutter		220.000	200.000
Gæld til banker		944.010	941.918
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.251	20.523
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		524.448	301.068
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.703.709</b>	<b>1.463.509</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.501.874</b>	<b>6.395.773</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.389.171</b>	<b>7.400.623</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	13.000
	0	13.000

### 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld i DLR er der tinglyst pantebreve kr. 5.305.000, med pant i selskabets ejendomme, bogført til en værdi på 6.321.012 kr. pr. 30. september 2025

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve kr. 206.000, med pant i 2 af selskabets ejendomme. Restgæld til pengeinstitut udgør 944.010 kr. pr. 30. september 2025. Bogført værdi af de 2 ejendomme udgør 2.880.370 kr. Pant til DLR heraf udgør kr. 1.750.726.

Der er endvidere stillet supplerende sikkerhed af trediemand

Der er tinglyst afgiftspantebreve, i alt kr. 328.000, i selskabets ejendomme.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	0