

---

# **EJENDOMSSELSKABET SCT. KNUD ApS**

**CVR-nr.: 30907329**

Sct Knuds Alle 14  
6740 Bramming

Årsrapport  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/03/2024**

---

**Søren Schneider Hvidberg**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET SCT. KNUD ApS Sct Knuds Alle 14 6740 Bramming  e-mailadresse: villasen@villasen.dk  CVR-nr.: 30907329 Regnskabsår: 01/10/2022 - 30/09/2023
<b>Revisor</b>	VENDELBO STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Industrivej 24, 1 6740 Bramming DK Danmark CVR-nr.: 10110807 P-enhed: 1005038440

# Ledespåtegning

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1.oktober 2022 - 30. september 2023 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 resultatet.

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 kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bramming, den 15/03/2024

## Direktion

Søren Schneider Hvidberg

Jesper Hartvigsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sct. Knud ApS

Vi har opstillet årsregnskab for Ejendomsselskabet Sct. Knud ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bramming, den 15/03/2024

VENDELBO STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr.: 10110807  
Esbern Vendelbo Andersen, mne8900  
statsautoriseret revisor

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## 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 fakturerings- / 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. 2.224.014.

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. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>235.134</b>	<b>319.340</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-56.924	-56.017
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>178.210</b>	<b>263.323</b>
Andre finansielle omkostninger		-240.617	-76.533
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-62.407</b>	<b>186.790</b>
Skat af årets resultat	1	0	-53.790
<b>Årets resultat</b>		<b>-62.407</b>	<b>133.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	40.000
Overført resultat		-62.407	93.000
<b>I alt</b>		<b>-62.407</b>	<b>133.000</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		7.376.101	7.433.025
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>7.376.101</b>	<b>7.433.025</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.376.101</b>	<b>7.433.025</b>
Andre tilgodehavender		0	50.922
Periodeafgrænsningsposter		58.353	60.464
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>58.353</b>	<b>111.386</b>
Likvide beholdninger		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>58.353</b>	<b>111.386</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.434.454</b>	<b>7.544.411</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		886.510	948.917
Forslag til udbytte		0	40.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.186.510</b>	<b>1.288.917</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.023.911	5.227.344
Deposita		138.900	190.307
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>5.162.811</b>	<b>5.417.651</b>
Gæld til realkreditinstitutter		205.000	213.000
Gæld til banker		822.409	512.470
Skyldig selskabsskat		27.790	62.972
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		29.934	49.401
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.085.133</b>	<b>837.843</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.247.944</b>	<b>6.255.494</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.434.454</b>	<b>7.544.411</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Registreret kapital	Overført mv. resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	300.000	40.000	948.917	1.288.917
Betalt udbytte		-40.000	0	-40.000
Årets resultat			-62.407	-62.407
Egenkapital, ultimo	300.000	0	886.510	1.186.510

Der er ingen ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>Skat af ordinært resultat</b>		
Skat af skattepligtig indkomst	0	53.790
Regulering udskudt skat	0	0
<b>Skat af ordinært resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>53.790</b>

	kr.	kr.
<b>Betalt selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat primo	-62.972	-9.150
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-53.790
Betalt selskabsskat i regnskabsåret	22.182	-38.032
Betalt à conto selskabsskat i regnskabsåret	13.000	38.000
<b>Skyldig selskabsskat ultimo</b>	<b>-27.790</b>	<b>-62.972</b>

Udskudt skat ultimo, kr. 0.

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

### Materielle anlægsaktiver

<b>Anskaffelsessum</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
Saldo 1. oktober 2022	7.916.391
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
<b>Anskaffelsessum 30. september 2023</b>	<b>7.916.391</b>

### Af- og nedskrivninger

Saldo 1. oktober 2022	483.366
Årets af- og nedskrivninger	56.924
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2023</b>	<b>540.290</b>

**Bogført værdi 30. september 2023, kr. 7.376.101**

**Kontant ejendomsvurdering 31. december 2022, kr. 5.740.000**

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld	5.228.911	-205.000	5.433.911	4.286.000
Depositum	138.900	0	138.900	138.900
<b>I alt</b>	<b>5.367.811</b>	<b>-205.000</b>	<b>5.572.811</b>	<b>4.424.900</b>

#### 4. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

##### Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

###### 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.

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

Resultatet for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 har efter ledelsens opfattelse været utilfredsstillende.

Årets resultat blev således et underskud på kr. -62.407

###### 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 afviklet / neddroset i regnskabsåret 2023/24.

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i DLR er der tinglyst pantebreve, kr. 5.305.000, med pant i selskabets ejendomme, bogført værdi pr. 30. september 2023, kr. 6.410.396.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejepantebreve, kr. 1.106.000, med pant i selskabets ejendomme, restgæld pr. 30. september 2023, kr. 1.722.409.

Bogført værdi af de 3 ejendomme udgør, kr. 3.885.073, pant til DLR kr. 1.936.382. Der er endvidere stillet supplerende sikkerhed af trediemand.

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

## 7. Oplysning om ejerskab

Følgende kapitalejere ejer mere end 5 % af selskabskapitalen:

Jesper Hartvigsen Holding ApS, Nørlundvej 3 E, Hunderup, 6740 Bramming

SV Holding ApS, Sct. Knuds Allé 14, 6740 Bramming

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0