

# Th. Knudsens Gård Fredericia ApS

Ahlefeldtsvej 9, 5230 Odense M  
CVR-nr.: 15 96 99 89

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 5. marts 2026

---

Claus Brian Lindegaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left 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

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	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

<b>Selskabet</b>	Th. Knudsens Gård Fredericia ApS Ahlefeldtsvej 9 5230 Odense M
	CVR-nr.: 15 96 99 89 Stiftet: 6. januar 1992 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus Brian Lindegaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Bødkervej 3 7000 Fredericia

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Th. Knudsens Gård Fredericia 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 5. marts 2026

Direktion:

---

Claus Brian Lindegaard

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Th. Knudsens Gård Fredericia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Th. Knudsens Gård Fredericia ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Middelfart, den 5. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27873

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ledelsen har valgt at indregne ejendommene til dagsværdi. Værdien fastlægges på baggrund af en afkastbaseret model, hvor der er taget udgangspunkt i de budgetterede indtægter og omkostninger.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>29.998</b>	<b>437.576</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29.998</b>	<b>437.576</b>
Finansielle indtægter	1	0	7.307
Finansielle omkostninger	2	-110.672	-221.528
<b>Resultat før skat</b>		<b>-80.674</b>	<b>223.355</b>
Skat af årets resultat	3	17.742	-49.138
<b>Årets resultat</b>		<b>-62.932</b>	<b>174.217</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-62.932	174.217
<b>I alt</b>		<b>-62.932</b>	<b>174.217</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendom		9.950.000	9.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>9.950.000</b>	<b>9.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.950.000</b>	<b>9.950.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	191.642
Andre tilgodehavender		0	7.420
Tilgodehavende selskabsskat		17.799	0
Periodeafgrænsningsposter		15.580	15.328
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.379</b>	<b>214.390</b>
<b>Likvider</b>		<b>17.629</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>51.008</b>	<b>214.390</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.001.008</b>	<b>10.164.390</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		203.000	203.000
Overført overskud		4.933.806	4.996.738
<b>Egenkapital</b>		<b>5.136.806</b>	<b>5.199.738</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.534.595	1.534.538
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.534.595</b>	<b>1.534.538</b>
Gæld til pengeinstitutter		3.036.102	3.230.635
Gæld til tilknyttede virksomheder		119.458	3.406
Selskabsskat		0	34.235
Anden gæld		174.047	161.838
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.329.607</b>	<b>3.430.114</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.329.607</b>	<b>3.430.114</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.001.008</b>	<b>10.164.390</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Medarbejderforhold 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	203.000	4.996.738	5.199.738
Forslag til resultatdisponering		-62.932	-62.932
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>203.000</b>	<b>4.933.806</b>	<b>5.136.806</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.307
	<b>0</b>	<b>7.307</b>

<b>2   Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.459	99
Finansielle omkostninger i øvrigt	107.213	221.429
	<b>110.672</b>	<b>221.528</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-17.799	34.235
Regulering af udskudt skat	57	14.903
	<b>-17.742</b>	<b>49.138</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsjendor
Kostpris 1. januar 2025		3.350.899
Kostpris 31. december 2025		<b>3.350.899</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		6.599.101
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		<b>6.599.101</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>9.950.000</b>
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 38		3.350.899

#### Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af to udlejningsejendomme i Fredericia.

Der er tale om ejendomme med blandet benyttelse hvoraf 513 m<sup>2</sup> udgør privatboliger og 281 m<sup>2</sup> udgør erhvervslejemål.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuel fastsat afkassningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,88 - 7,75 %, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,88 - 7,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Fredericia.

## Noter

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Claus Lindegaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 3.036, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør:

Investeringsejendom	9.950.000
---------------------	-----------

	2025	2024
--	------	------

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1	1
---	---

Selskabet har ingen aflønnede ansatte.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Th. Knudsens Gård Fredericia ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Der anvendes §38.

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.

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.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.