

Knuthenborgvej, Herning ApS

Vestergade 41, 7400 Herning
CVR-nr. 28 10 36 03

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 21. marts 2025

Steen Zaulich

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Knuthenborgvej, Herning ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 28 10 36 03 Stiftet: 31. august 2004 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen, formand Steen Zaulich Benny Christensen
Direktion	Steen Zaulich
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Knuthenborgvej, Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Selskabets positive udvikling har medført, at selskabet ikke længere er omfattet af bestemmelsen i årsregnskabsloven § 135 om fritagelse for revisionspligt, hvorfor årsrapporten revideres i overensstemmelse med lovgivningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 21. marts 2025

Direktion:

Steen Zaulich

Bestyrelse:

Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen
Formand

Steen Zaulich

Benny Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Knuthenborgvej, Herning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Knuthenborgvej, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt og det er i den forbindelse blevet besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 21. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift, udlejning og opførelse af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene udlejes til beboelse.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Med baggrund i de fremtidige planer er det ledelsens opfattelse, at det vil være muligt at generere positive resultater, således det udskudte skatteaktiv kan udnyttes indenfor 3 - 5 år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.632.202	-438.852
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.662.882	0
Andre finansielle indtægter	2	8.116	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-5.773.276	0
Resultat før skat		-1.470.076	-438.852
Skat af årets resultat	4	323.253	96.547
Årets resultat		-1.146.823	-342.305
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.146.823	-342.305
I alt		-1.146.823	-342.305

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		101.720.400	76.995.053
Materielle anlægsaktiver	5	101.720.400	76.995.053
Anlægsaktiver		101.720.400	76.995.053
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	65.838
Udskudte skatteaktiver		968.369	645.116
Tilgodehavender		968.369	710.954
 Likvide beholdninger		 0	 37.852
Omsætningsaktiver		968.369	748.806
Aktiver		102.688.769	77.743.859

Passiver

Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.115.118	3.261.941
Egenkapital		2.615.118	3.761.941
Ansvarlig lånekapital		28.959.731	30.601.937
Gæld til realkreditinstitutter		68.398.668	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.000	10.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	97.368.399	30.611.937
 Gæld til realkreditinstitutter		 552.212	 0
Gæld til pengeinstitutter		317.458	41.900.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.730	373.464
Deposita		1.707.852	1.096.050
Kortfristede gældsforpligtelser		2.705.252	43.369.981
Gældsforpligtelser		100.073.651	73.981.918
Passiver		102.688.769	77.743.859

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	3.261.941	3.761.941
Forslag til resultatdisponering		-1.146.823	-1.146.823
Egenkapital 31. december 2024	500.000	2.115.118	2.615.118

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	8.116	0
	8.116	0
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.857.796	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	3.915.480	0
	5.773.276	0
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-323.253	-96.547
	-323.253	-96.547
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2024	75.479.094	
Tilgang	23.062.464	
Kostpris 31. december 2024	98.541.558	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	1.515.960	
Årets værdireguleringer	1.662.882	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	3.178.842	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	101.720.400	

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

kr.	Udlejningsejendomme beboelse
Dagsværdi 31. december 2024	101.720.400
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.662.882

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investerings ejendommene omfatter udlejningsejendom beliggende i Herning. Ejendommen består af to etaper, hvoraf 1. etape er færdiggjort i 2023 og 2. etape er færdiggjort i slutningen af 2024.

Værdiansættelsen af de færdiggjorte etaper er baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 4.832 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.146 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.021 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4-5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4-5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nybyggede boliger med primær beliggenhed i Herning.

Dagsværdien kan med baggrund i en følsomhedsanalyse svarende til 10% +/- af driftsafkastet i et normaliseret år ændres +/- 12,3 mio.kr. Der er tale om store udsving, som kan have en større påvirkning på selskabets stilling, hvor egenkapitalen pr. 31. december 2024 udgør 2,6 mio.kr. En forskel på 0,5% i anvendte fastsatte afkastkrav vil kunne resultere i en værdiændring på +/- 12 mio.kr.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	28.959.731	0	28.959.731	30.601.937
Gæld til realkreditinstitutter	68.950.880	552.212	68.057.906	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.000	0	10.000	10.000
	97.920.611	552.212	97.027.637	30.611.937

Den ansvarlige lånekapital skal indfries med likviditetsoverskud fra driften under hensyntagen til selskabets finansielle stilling og med accept af selskabets pengeinstitut. Selskabets ledelse forventer ikke at der sker indfrielse i 2025 medmindre ejendomme sælges. Processen for salg er igangsat i 2025. Det er usikkert hvorvidt en handel lykkedes i kommende regnskabsår og herved en evt. indfrielse af den ansvarlige lånekapital, hvorfor der ikke er præsenteret en kortfristet del på de ansvarlige lån.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån 70.982 tkr. har virksomheden udstedt ejerpantebrev i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 101.720 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knuthenborgvej, Herning ApS for 2024 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder: Klassifikation af ansvarlig lånekapital.

I årsrapporten 2023 er der indregnet gæld til tilknyttede virksomheder, som korrekt skulle klassificeres som ansvarlig lånekapital.

Den ændrede klassifikation er indarbejdet i sammenligningstallene i årsrapporten 2023, hvor 30.602 t.kr. er præsenteret som ansvarlig lånekapital i stedet for langfristet gæld til tilknyttede virksomheder.

Ændringen har ingen påvirkning på årets resultat, ligesom egenkapital og balancesummen ikke er påvirket.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 omkostninger til ejendom, salg, administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.