



Tlf.: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**KNUTHENBORGVEJ, HERNING APS**

**VESTERGADE 41, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 10. maj 2023

---

Steen Zaulich

**CVR-NR. 28 10 36 03**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Knuthenborgvej, Herning ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 28 10 36 03 Stiftet: 31. august 2004 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen, formand Steen Zaulich
<b>Direktion</b>	Steen Zaulich
<b>Revisor</b>	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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. maj 2023

Direktion:

---

Steen Zaulich

Bestyrelse:

---

Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen  
Formand

---

Steen Zaulich

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Knuthenborgvej, Herning ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Knuthenborgvej, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 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.

Herning, den 10. maj 2023

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. Investeringsejendommene omfatter en grund samt bygninger, der p.t. anvendes til kontor, detail og lager.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer, at opførelsen af de nye boliger kan færdiggøres i 2023. 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-472.548</b>	<b>-149.359</b>
Andre driftsomkostninger.....		0	-400.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	1.364.970
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-472.548</b>	<b>815.611</b>
Finansielle indtægter.....	2	0	482.794
Finansielle omkostninger.....	3	-216.195	-186.705
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-688.743</b>	<b>1.111.700</b>
Skat af årets resultat.....	4	151.523	-244.732
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-537.220</b>	<b>866.968</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-537.220	866.968
<b>I ALT</b> .....		<b>-537.220</b>	<b>866.968</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		14.001.994	8.854.332
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>14.001.994</b>	<b>8.854.332</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.001.994</b>	<b>8.854.332</b>
Tilgodehavender fra salg.....		48.413	0
Udskudt skatteaktiv.....		548.569	397.046
Andre tilgodehavender.....		106.475	2.726.236
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>703.457</b>	<b>3.123.282</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>268.805</b>	<b>21.691</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>972.262</b>	<b>3.144.973</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.974.256</b>	<b>11.999.305</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.604.246	4.141.466
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.104.246</b>	<b>4.641.466</b>
Gæld til tilknyttede selskaber.....		10.474.775	6.046.038
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>10.474.775</b>	<b>6.046.038</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		395.235	1.195.000
Anden gæld.....		0	116.801
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>395.235</b>	<b>1.311.801</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.870.010</b>	<b>7.357.839</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.974.256</b>	<b>11.999.305</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	4.141.466	4.641.466
Forslag til resultatdisponering.....		-537.220	-537.220
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>3.604.246</b>	<b>4.104.246</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	2.794	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	480.000	
	<b>0</b>	<b>482.794</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	212.512	108.672	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.683	78.033	
	<b>216.195</b>	<b>186.705</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-151.523	244.732	
	<b>-151.523</b>	<b>244.732</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		5.938.303	
Tilgang.....		6.547.731	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>12.486.034</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		2.916.029	
Overførsel.....		-1.400.069	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>1.515.960</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>14.001.994</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Grund	
Dagsværdi 31. december 2022.....		14.001.994	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.400.069	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Investeringsejendommene omfatter grund og erhvervsbygninger beliggende Gavnøvej, 7400 Herning.

Værdiansættelsen er foretaget af uafhængig ejendomsmægler, og er baseret på de forestående planer for investeringsejendommene. Som følge heraf er værdiansættelsen foretaget med udgangspunkt i at investeringsejendommene består af en grund samt byggeri.

Værdiansættelsen er baseret på en en skønnet pris pr. byggeretskvadratmeter på kr. 2.692 kr. og et samlet antal kvadratmeter som grunden kan bebygges med på 5.200 kvadratmeter.

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til tilknyttede selskaber .....	10.474.775	0	10.474.775	6.046.038
	<b>10.474.775</b>	<b>0</b>	<b>10.474.775</b>	<b>6.046.038</b>

**Eventualposter mv.**

7

**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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for anden gæld på 6.000 tkr. har virksomheden udstedt ejerpantebrev i selskabets investeringsejendomme på Gavnøvej 4 og 5, 7400 Herning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 14.002 tkr.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

9

Det er ledelsens forventning, at den fremtidige drift vil generere større positive resultater i forbindelse med igangsætning af nyt projekt primo 2022 på Gavnøvej 4 og 5 i Herning. Det forventes derfor, at udskudt skatteaktiv kan udnyttes inden for 3 - 5 år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Knuthenborgvej, Herning ApS for 2022 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.

## 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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

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.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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.

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