



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. april 2024

---

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 Benny Christensen
<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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 11. april 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Steen Zaulich

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Steen Zaulich

\_\_\_\_\_  
Benny Christensen

## 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 2023 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 11. april 2024

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 2024. 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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB.....		-438.852	-472.548
DRIFTSRESULTAT.....		-438.852	-472.548
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	0	-216.195
RESULTAT FØR SKAT.....		-438.852	-688.743
Skat af årets resultat.....	3	96.547	151.523
ÅRETS RESULTAT.....		-342.305	-537.220
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-342.305	-537.220
I ALT.....		-342.305	-537.220

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		76.995.053	14.001.994
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>76.995.053</b>	<b>14.001.994</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>76.995.053</b>	<b>14.001.994</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		65.838	48.413
Udskudte skatteaktiver.....		645.116	548.569
Andre tilgodehavender.....		0	106.475
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>710.954</b>	<b>703.457</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>37.852</b>	<b>268.805</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>748.806</b>	<b>972.262</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>77.743.859</b>	<b>14.974.256</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		3.261.941	3.604.246
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.761.941</b>	<b>4.104.246</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		30.611.937	10.474.775
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>30.611.937</b>	<b>10.474.775</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		41.900.467	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		373.464	395.235
Deposita og forudmodtaget leje.....		1.096.050	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>43.369.981</b>	<b>395.235</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>73.981.918</b>	<b>10.870.010</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>77.743.859</b>	<b>14.974.256</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	3.604.246	4.104.246
Forslag til resultatdisponering.....		-342.305	-342.305
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>500.000</b>	<b>3.261.941</b>	<b>3.761.941</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	212.512	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	3.683	
	<b>0</b>	<b>216.195</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	-96.547	-151.523	
	<b>-96.547</b>	<b>-151.523</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		12.486.034	
Tilgang.....		62.993.059	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>75.479.093</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		1.515.960	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>1.515.960</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>76.995.053</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Udlejningsejend om beboelse	
Dagsværdi 31. december 2023.....		76.995.053	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**4**

Investeringsejendommene omfatter udlejningsejendom beliggende i Herning. Ejendommen består af flere etaper, hvoraf 1 etape er færdiggjort i 2023.

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

Det forventede driftsafkast vurderes at udgøre ca. 2.490 tkr. hvilket bygger på en årlig leje på ca. 3.030 tkr. samt årlige driftsomkostninger på ca. 541 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på ca. 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Herning.

Ej færdiggjort etape værdiansættes til anskaffelsessum.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	30.611.937	0	0	10.474.775
	<b>30.611.937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.474.775</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**6**

Til sikkerhed for bankgæld på 34.343 tkr. har virksomheden udstedt ejerpantebrev i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 75.995 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Knuthenborgvej, Herning ApS for 2023 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 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 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.

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 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.

## 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 nettosalgspris 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.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 acontoskatter.

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.