



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 5. april 2022

Steen Zaulich

CVR-NR. 28 10 36 03

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

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
Direktion	Steen Zaulich
Revisor	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 28. marts 2022

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 2021 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 28. marts 2022

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. I løbet af 2021 er de sidste lejemål afviklet, således bygningerne kan nedrives og der kan påbegyndes opførelse af beboelsesejendomme til udlejning. Samtidig er en del af det samlede grundstykke solgt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

I 2022 er det hensigten at påbegynde nedrivning af eksisterende erhvervsejendomme på selskabets investeringsejendomme med henblik på opførelse af nye boliger til udlejning. Ledelsen forventer, at opførelsen af de nye boliger kan påbegyndes i anden halvdel af 2022, hvorefter opførelsesperioden vil strække sig over ca. 1 år. 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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB		-149.359	191.226
Andre driftsomkostninger.....	2	-400.000	-100.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.364.970	1.551.059
DRIFTSRESULTAT		815.611	1.642.285
Finansielle indtægter.....	3	482.794	694.442
Finansielle omkostninger.....	4	-186.705	-190.099
RESULTAT FØR SKAT		1.111.700	2.146.628
Skat af årets resultat.....	5	-244.732	-315.665
ÅRETS RESULTAT		866.968	1.830.963
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		866.968	1.830.963
I ALT		866.968	1.830.963

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		8.854.332	8.810.100
Materielle anlægsaktiver.....	6	8.854.332	8.810.100
ANLÆGSAKTIVER.....		8.854.332	8.810.100
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	391.034
Udskudt skatteaktiv.....		397.046	641.778
Andre tilgodehavender.....		2.726.236	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	25.568
Tilgodehavender.....	7	3.123.282	1.058.380
Likvide beholdninger.....		21.691	227.469
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.144.973	1.285.849
AKTIVER.....		11.999.305	10.095.949
PASSIVER			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		4.141.466	3.274.498
EGENKAPITAL.....		4.641.466	3.774.498
Anden gæld.....		0	6.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	0	6.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.195.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		6.046.038	0
Anden gæld.....		116.801	311.451
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.357.839	321.451
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.357.839	6.321.451
PASSIVER.....		11.999.305	10.095.949
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	3.274.498	3.774.498
Forslag til resultatdisponering.....		866.968	866.968
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	4.141.466	4.641.466

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Særlige poster			2
Under andre driftsomkostninger er indregnet udgift til forlig med tidligere lejer, i forbindelse med dennes fraflytning som led i nedrivning af eksisterende bygninger, og efterfølgende igangsætning af nyt byggeprojekt.			
Finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.794	694.445	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	480.000	-3	
	482.794	694.442	
Finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	108.672	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	78.033	190.099	
	186.705	190.099	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-25.568	
Regulering af udskudt skat.....	244.732	341.233	
	244.732	315.665	
Materielle anlægsaktiver			6
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		7.259.041	
Tilgang.....		1.294.262	
Afgang.....		-2.615.000	
Kostpris 31. december 2021.....		5.938.303	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		1.551.059	
Årets værdireguleringer.....		1.364.970	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		2.916.029	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		8.854.332	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Grund	
Dagsværdi 31. december 2021.....		8.854.332	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.364.970	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
6

Investerings ejendommene omfatter grund og erhvervsbygninger beliggende Gavnøvej 4 og 5, 7400 Herning.

Erhvervslejemålene er under afvikling, således disse kan nedrives med henblik på opførelse af beboelsesejendomme til udlejning.

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

Værdiansættelsen er baseret på en en skønnet pris pr. byggeretskvadratmeter på kr. 1.687,50 og et samlet antal kvadratmeter som grunden kan bebygges med på 5.200 kvadratmeter.

Tilgodehavender med forfald senere end et år
7

Udskudt skatteaktiv på t. kr. 487 forventes først anvendt efter 1 år.

Langfristede gældsforpligtelser
8

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Anden gæld.....	0	0	0	6.000.000
	0	0	0	6.000.000

Eventualposter mv.
9
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 SZ Invest ApS, der er administrations selskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10

Ingen.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling
11

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 2021 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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

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 ejendommens 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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.