
Knudsø Ejendomsudvikling ApS

Bakkelyvej 2, 8680 Ry

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 28 50 19 51

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/03 2023

Jørgen Sølvsten Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Knudsø Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 30. marts 2023

Direktion

Jørgen Sølvsten Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Knudsø Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Knudsø Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Aarhus, den 30. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard
statsautoriseret revisor
mne24826

Martin Stenstrup Toft
statsautoriseret revisor
mne42786

Selskabsoplysninger

Selskabet

Knudsø Ejendomsudvikling ApS
Bakkelyvej 2
8680 Ry

CVR-nr.: 28 50 19 51
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Skanderborg

Direktion

Jørgen Sølvsten Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		494.018	704.399
Administrationsomkostninger		-26.216	-22.761
Resultat af ordinær primær drift		467.802	681.638
Finansielle omkostninger	2	-121.905	-86.053
Resultat før skat		345.897	595.585
Skat af årets resultat	3	-76.098	-131.359
Årets resultat		269.799	464.226

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		269.799	464.226
		269.799	464.226

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		10.209.131	10.044.822
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		43.161	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	361.064
Materielle anlægsaktiver	4	10.252.292	10.405.886
Anlægsaktiver		10.252.292	10.405.886
Andre tilgodehavender		0	47.568
Udskudt skatteaktiv		298.385	310.833
Tilgodehavender		298.385	358.401
Omsætningsaktiver		298.385	358.401
Aktiver		10.550.677	10.764.287

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.535.393	3.265.594
Egenkapital		3.660.393	3.390.594
Gæld til realkreditinstitutter		4.531.154	4.706.365
Anden gæld		39.000	39.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.570.154	4.745.365
Gæld til realkreditinstitutter	5	218.976	303.030
Kreditinstitutter		1.499.492	1.274.576
Gæld til tilknyttede virksomheder		260.332	722.666
Selskabsskat		63.650	120.777
Anden gæld	5	277.680	207.279
Kortfristede gældsforpligtelser		2.320.130	2.628.328
Gældsforpligtelser		6.890.284	7.373.693
Passiver		10.550.677	10.764.287
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	3.265.594	3.390.594
Årets resultat	0	269.799	269.799
Egenkapital 31. december	125.000	3.535.393	3.660.393

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udøve virksomhed ved projektudvikling og projektskabelse af fast ejendom samt udøve rådgivning og markedsføring af bygge- og ejendomsprojekter.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	25.890	5.372
Andre finansielle omkostninger	<u>96.015</u>	<u>80.681</u>
	<u>121.905</u>	<u>86.053</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	63.650	120.777
Årets udskudte skat	<u>12.448</u>	<u>10.582</u>
	<u>76.098</u>	<u>131.359</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	12.553.987	0	361.064	12.915.051
Tilgang i årets løb	324.899	44.959	0	369.858
Afgang i årets løb	0	0	-361.064	-361.064
Kostpris 31. december	12.878.886	44.959	0	12.923.845
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.509.165	0	0	2.509.165
Årets afskrivninger	160.590	1.798	0	162.388
Ned- og afskrivninger 31. december	2.669.755	1.798	0	2.671.553
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.209.131	43.161	0	10.252.292
Afskrives over	20-50 år	5 år		

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022 DKK	2021 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.679.789	3.523.965
Mellem 1 og 5 år	851.365	1.182.400
Langfristet del	4.531.154	4.706.365
Inden for 1 år	218.976	303.030
	4.750.130	5.009.395
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	39.000	39.000
Langfristet del	39.000	39.000
Øvrig kortfristet gæld	277.680	207.279
	316.680	246.279

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000 samt realkreditpantebrev på TDKK 5.890, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	10.209.131	10.044.822

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SølvstenJN ApS, som er administrationsselskab. Selskabet hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013.

7 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet

Navn	Hjemsted
SølvstenJN ApS, CVR-nr. 43 66 97 96	Tippethøj 7, 8680 Ry

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knudsø Ejendomsudvikling ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen forfalder.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I produktionsomkostningerne indgår omkostninger, der er afholdt i året til drift af selskabets ejendomme.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Kontor- og produktionsbygninger 20-50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Kontor- og produktionsbygninger 0-40 %

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.