
Knudsø Ejendomsudvikling ApS

Bakkelyvej 2, 8680 Ry

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 28 50 19 51

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/3 2022

Jørgen Sølvsten Nielsen
Dirigent



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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 31. marts 2022

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 2021 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 revisoreres 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 31. marts 2022

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	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		704.399	566.406
Administrationsomkostninger		-22.761	-41.927
Resultat af ordinær primær drift		681.638	524.479
Finansielle omkostninger	2	-86.053	-98.392
Resultat før skat		595.585	426.087
Skat af årets resultat	3	-131.359	-93.739
Årets resultat		464.226	332.348

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		464.226	332.348
		464.226	332.348

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		10.044.822	9.543.296
Materielle anlægsaktiver under udførelse		361.064	361.064
Materielle anlægsaktiver	4	10.405.886	9.904.360
Anlægsaktiver		10.405.886	9.904.360
Andre tilgodehavender		47.568	0
Udskudt skatteaktiv		310.833	321.415
Tilgodehavender		358.401	321.415
Omsætningsaktiver		358.401	321.415
Aktiver		10.764.287	10.225.775

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.265.594	2.801.368
Egenkapital		3.390.594	2.926.368
Gæld til realkreditinstitutter		4.706.365	5.009.210
Anden gæld		39.000	39.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.745.365	5.048.210
Gæld til realkreditinstitutter	5	303.030	270.634
Kreditinstitutter		1.274.576	1.339.661
Gæld til tilknyttede virksomheder		722.666	228.437
Selskabsskat		120.777	88.856
Anden gæld	5	207.279	323.609
Kortfristede gældsforpligtelser		2.628.328	2.251.197
Gældsforpligtelser		7.373.693	7.299.407
Passiver		10.764.287	10.225.775
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	2.801.368	2.926.368
Årets resultat	0	464.226	464.226
Egenkapital 31. december	125.000	3.265.594	3.390.594

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>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.372	37.076
Andre finansielle omkostninger	<u>80.681</u>	<u>61.316</u>
	<u>86.053</u>	<u>98.392</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	120.777	88.856
Årets udskudte skat	<u>10.582</u>	<u>4.883</u>
	<u>131.359</u>	<u>93.739</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	11.905.785	361.064	12.266.849
Tilgang i årets løb	648.202	0	648.202
Kostpris 31. december	<u>12.553.987</u>	<u>361.064</u>	<u>12.915.051</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.362.489	0	2.362.489
Årets afskrivninger	146.676	0	146.676
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.509.165</u>	<u>0</u>	<u>2.509.165</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.044.822</u>	<u>361.064</u>	<u>10.405.886</u>
Afskrives over	<u>20-50 år</u>		

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:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.523.965	3.925.629
Mellem 1 og 5 år	1.182.400	1.083.581
Langfristet del	<u>4.706.365</u>	<u>5.009.210</u>
Inden for 1 år	303.030	270.634
	<u>5.009.395</u>	<u>5.279.844</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	39.000	39.000
Langfristet del	<u>39.000</u>	<u>39.000</u>
Øvrig kortfristet gæld	207.279	323.609
	<u>246.279</u>	<u>362.609</u>

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	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	10.044.822	9.543.296

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Vessø Holding ApS, som er administrationselskab. 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
Vessø Holding ApS, CVR-nr. 31 85 98 40	Tippethøj 7, 8680 Ry

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knudsø Ejendomsudvikling ApS for 2021 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 2021 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 præsentationsvaluta 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 finansiell post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Kontor- og produktionsbygninger 20-50 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.