

---

# *Knudsø Ejendomsudvikling ApS*

Bakkelyvej 2, 8680 Ry

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 28 50 19 51

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 9/4 2024

Jørgen Sølvsten Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 9. april 2024

**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 2023 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 revisorers 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 9. april 2024

**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  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>755.208</b>	<b>630.190</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-165.108	-162.388
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>590.100</b>	<b>467.802</b>
Finansielle omkostninger	2	-303.694	-121.905
<b>Resultat før skat</b>		<b>286.406</b>	<b>345.897</b>
Skat af årets resultat	3	-63.625	-76.098
<b>Årets resultat</b>		<b>222.781</b>	<b>269.799</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		222.781	269.799
		<b>222.781</b>	<b>269.799</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		10.047.620	10.209.131
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		39.564	43.161
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>10.087.184</b>	<b>10.252.292</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.087.184</b>	<b>10.252.292</b>
Udskudt skatteaktiv		287.189	298.385
<b>Tilgodehavender</b>		<b>287.189</b>	<b>298.385</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>287.189</b>	<b>298.385</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.374.373</b>	<b>10.550.677</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.758.174	3.535.393
<b>Egenkapital</b>		<b>3.883.174</b>	<b>3.660.393</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.338.779	4.531.154
Anden gæld		39.000	39.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.377.779</b>	<b>4.570.154</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	194.727	218.976
Kreditinstitutter		1.499.619	1.499.492
Gæld til tilknyttede virksomheder		175.858	260.332
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		61.653	0
Selskabsskat		52.429	63.650
Anden gæld	5	129.134	277.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.113.420</b>	<b>2.320.130</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.491.199</b>	<b>6.890.284</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.374.373</b>	<b>10.550.677</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	3.535.393	3.660.393
Årets resultat	0	222.781	222.781
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>3.758.174</b>	<b>3.883.174</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

## 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
	53.075	25.890
	250.619	96.015
	<b>303.694</b>	<b>121.905</b>

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat  
Årets udskudte skat

	2023	2022
	DKK	DKK
	52.429	63.650
	11.196	12.448
	<b>63.625</b>	<b>76.098</b>

## 4. Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar  
Kostpris 31. december

Ned- og afskrivninger 1. januar  
Årets afskrivninger  
Ned- og afskrivninger 31. december

**Regnskabsmæssig værdi 31. december**

Afskrives over

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
	12.878.886	44.959
	12.878.886	44.959
	2.669.755	1.798
	161.511	3.597
	2.831.266	5.395
	<b>10.047.620</b>	<b>39.564</b>
	20-50 år	5 år

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.414.883	3.679.789
Mellem 1 og 5 år	923.896	851.365
Langfristet del	4.338.779	4.531.154
Inden for 1 år	194.727	218.976
	<u>4.533.506</u>	<u>4.750.130</u>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	39.000	39.000
Langfristet del	39.000	39.000
Øvrig kortfristet gæld	129.134	277.680
	<u>168.134</u>	<u>316.680</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev på TDKK 5.890, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.047.620	10.209.131
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000 der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	10.047.620	10.209.131

# Noter til årsregnskabet

2023

2022

DKK

DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

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

## 7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

SølvstenJN ApS, CVR-nr. 43 66 97 96

Hjemsted

Tippethøj 7, 8680 Ry

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knudsø Ejendomsudvikling ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Præsentationsformen i resultatopgørelsen er ændret fra funktionsopdelt til artsopdelt i 2023. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2022. Ændringen har ikke effekt på resultat eller egenkapital. Regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenholdt med sidste år.

Årsregnskabet for 2023 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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

Selskabet er sambeskattet med SølvstenJN ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### 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:

Grunde og bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Grunde og bygninger	0-40 %
Grunde og bygninger	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.

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

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning over låneperioden.

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