

Knudmose Have Boliger ApS

Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning

CVR-nr. 34 07 36 78

ÅRSRAPPORT

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 7 / 10 2021

dirigent

PETER GOLDBRANDT TROMBORG

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Knudmose Have Boliger 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den / 2021

Direktion

Preben Kristensen

Rasmus Dissing Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Knudmose Have Boliger ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Knudmose Have Boliger ApS for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den / 2021

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Carsten Ottosen
statsaut. revisor
mne26913

Selskabsoplysninger

Selskabet

Knudmose Have Boliger ApS
Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning

Telefon: 96 27 87 88
CVR-nr.: 34 07 36 78
Stiftet: 2. december 2011
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Preben Kristensen
Rasmus Dissing Pedersen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Carsten Ottosen, statsaut. revisor
Ole Ravn Callesen, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og salg af ejendomme herunder ejendomsudvikling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet afsluttede i 2013 byggeri for egen regning af boligejendom bestående af 14 lejligheder. Lejlighederne er forsøgt solgt som en samlet investeringsejendom. Da det således endnu ikke er lykkedes at sælge lejlighederne, er disse derfor nu udlejet, og pr. statusdagen er alle 14 lejligheder udlejet. Lejlighederne forsøges også i det kommende år solgt som en samlet investeringsejendom.

Selskabets drift og årets resultat er som budgetteret og anses for tilfredsstillende. Selskabets prioritetslån rentetilpasses pr. 1/4 2022, hvilket forventes at resultere i en væsentlig mindre renteomkostninger og dermed væsentlig forbedret resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse
1. juli - 30. juni

Note	2020/21	2019/20 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	781.137	1.184
Andre finansielle omkostninger	-793.073	-788
RESULTAT FØR SKAT	-11.936	396
1 Skat af årets resultat.....	2.000	-68
ÅRETS RESULTAT	-9.936	328
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-9.936	328
DISPONERET I ALT	-9.936	328

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2021	2020 kr. 1.000
2 Ejendomme til videresalg	24.613.645	24.614
Varebeholdninger	24.613.645	24.614
Andre tilgodehavender	18.655	3
Udskudt skatteaktiv	92.000	90
Tilgodehavender	110.655	93
Likvide beholdninger	451.197	1.018
OMSÆTNINGSAKTIVER	25.175.497	25.725
AKTIVER	25.175.497	25.725

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2021	2020 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	6.750.000	6.750
Overført resultat.....	-366.715	-358
EGENKAPITAL.....	6.383.285	6.392
Prioritetsgæld.....	16.512.230	16.689
Deposita.....	307.578	307
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	16.819.808	16.996
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	196.368	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	61.173	94
Selskabsskat.....	0	58
Anden gæld.....	979.539	1.468
Periodeafgrænsningsposter.....	15.099	9
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	720.225	708
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.972.404	2.337
GÆLDSFORPLIGTELSE	18.792.212	19.333
PASSIVER.....	25.175.497	25.725
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	6.750.000	6.000
Overført til frie reserver.....	0	750
Virksomhedskapital ultimo	6.750.000	6.750
Overført resultat, primo	-356.779	-375
Årets resultat.....	-9.936	328
Overførsel likvidationskonto	0	-311
Overført resultat ultimo.....	-366.715	-358
EGENKAPITAL.....	6.383.285	6.392

Noter

	2020/21	2019/20 kr. 1.000
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	0	58
Regulering udskudt skat	-2.000	10
	<u>-2.000</u>	<u>68</u>

	2021	2020 kr. 1.000
2 Ejendomme til videresalg		
Ejendomme til videresalg	24.613.645	24.614
	<u>24.613.645</u>	<u>24.614</u>

Kostprisen for ejendomme til videresalg indeholder finansieringsomkostninger og renter i byggeperioden på kr. 304.926.

	1/7 2020 Gæld i alt	30/6 2021 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	16.689.161	16.708.598	196.368	13.658.000
Deposita.....	306.969	307.578	0	0
	<u>16.996.130</u>	<u>17.016.176</u>	<u>196.368</u>	<u>13.658.000</u>

Der er i selskabets levetid afholdt låneomkostninger på i alt kr. 503.114.

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i selskabets ejendomme (14 ejerlejligheder) opført under varebeholdninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld på realkreditlån udgør kr. 17.016.317 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 24.613.645. Endvidere er ejerforeningens vedtægter tinglyst panthæftende med kr. 46.000 i hver af de 14 ejerlejligheder.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Knudmose Have Boliger ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i beholdningen af ejendomme til videresalg, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt udlejningsomkostninger i øvrigt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af prioritetslån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansieringsomkostninger i byggeperioden vedrørende igangværende byggeprojekter indregnes som en del af kostprisen, der er opført under varebeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter ejendomme til videresalg måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter afholdte byggeomkostninger, køb af grund, administration af byggeprojektet samt finansieringsomkostninger og renter kr. 304.926 afholdt i byggeperioden til finansiering af byggeprojektet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsevnen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Preben Kristensen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070154261619

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-10-06 10:09:15 UTC

NEM ID 

Rasmus Dissing Pedersen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-831393745533

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-10-06 11:11:46 UTC

NEM ID 

Carsten Ottosen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: CVR:78337818-RID:1059485940393

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-10-06 12:47:41 UTC

NEM ID 

Peter Guldbrandt Tromborg (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-990325337642

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-10-07 15:01:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UWD07-XF5JC-U3V1H-E6E5O-ELEH4-G4KMQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>