

## Knudmose Have Boliger ApS

Rolighedsvej 28, 1. sal  
7400 Herning

CVR-nr. 34 07 36 78

## ÅRSRAPPORT

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 30/9 2020

dirigent

PREBEN KRISTENSEN

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30/7 2020

**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 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 regnskabsbrugerne 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 30/9 2020

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 53 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.

### Usædvanlige forhold

Selskabet er i året fusioneret med Knudmose Have ApS. Fusionsregnskabet er udarbejdet efter overtagelsesmetoden. Der henvises i øvrigt til anvendt regnskabspraksis.

### 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 for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Knudmose Have Boliger ApS for 2019/20 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.

#### Virksomhedssammenslutning

Fusionsregnskabet er udarbejdet efter overtagelsesmetoden med virkning fra 1/7 2019. Sammenligningstal er ikke tilpasset.

Efter overtagelsesmetoden indregnes og måles aktiver og forpligtelser til dagsværdi. Transaktionsomkostninger er indregnet i resultatopgørelsen.

### 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 lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

## 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 nominel 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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. juli - 30. juni**

Note	2019/20	2018/19 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.183.956</b>	<b>827</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-787.934	-789
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>396.022</b>	<b>38</b>
1 Skat af årets resultat.....	-67.530	-8
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>328.492</b>	<b>30</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	328.492	30
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>328.492</b>	<b>30</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2020	2019 kr. 1.000
2 Ejendomme til videresalg.....	24.613.645	24.614
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>24.613.645</b>	<b>24.614</b>
Andre tilgodehavender .....	2.559	3
Udskudt skatteaktiv .....	90.000	100
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>92.559</b>	<b>103</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.019.270</b>	<b>949</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>25.725.474</b>	<b>25.666</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>25.725.474</b>	<b>25.666</b>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2020	2019 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	6.750.000	6.000
Overført resultat.....	-356.778	-375
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>6.393.222</b>	<b>5.625</b>
Prioritetsgæld.....	16.689.161	16.670
Deposita.....	306.969	332
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>16.996.130</b>	<b>17.002</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	93.691	79
Selskabsskat.....	57.530	0
Anden gæld.....	2.175.868	2.960
Periodeafgrænsningsposter.....	9.033	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.336.122</b>	<b>3.039</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>19.332.252</b>	<b>20.041</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>25.725.474</b>	<b>25.666</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2019/20	2018/19 kr. 1.000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	57.530	0
Regulering udskudt skat .....	10.000	8
	<u>67.530</u>	<u>8</u>

	2020	2019 kr. 1.000
<b>2 Ejendomme til videresalg</b>		
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 2019	Overførsel	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2020
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	6.000.000	750.000	0	6.750.000
Overført resultat.....	-374.598	-310.672	328.492	-356.778
	<u>5.625.402</u>	<u>439.328</u>	<u>328.492</u>	<u>6.393.222</u>

	1/7 2019 Gæld i alt	30/6 2020 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	16.670.538	16.689.161	14.414.632
Deposita.....	331.710	306.969	0
	<u>17.002.248</u>	<u>16.996.130</u>	<u>14.414.632</u>

## Noter

### **5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.