

# **Knudsø Bolig ApS**

Kildebjerg Skovvej 43, 8680 Ry

CVR-nr. 42 90 02 65

## **Årsrapport**

**13. december 2021 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023.

---

Peder Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 13. december 2021 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 13. december 2021 - 31. december 2022 for Knudsø Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. december 2021 - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 27. juni 2023

### Direktion

Peder Pedersen

Heine Jensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Knudsø Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Knudsø Bolig ApS for regnskabsåret 13. december 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 om 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.

Silkeborg, den 27. juni 2023

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Poul Holmboe Borghus

Statsautoriseret revisor  
mne21387

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Knudsø Bolig ApS  
Kildebjerg Skovvej 43  
8680 Ry

E-mail: peder@ppmurer.dk

CVR-nr.: 42 90 02 65

Stiftet: 13. december 2021

Hjemsted: Ry

Regnskabsår: 13. december - 31. december

### Direktion

Peder Pedersen  
Heine Jensen

### Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Stagehøjvej 22  
8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling, boligudlejning samt lignende virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -25.105 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -267.086 kr.

Årets resultat er som forventet og anses derfor at være tilfredsstillende, selv om der er underskud. Der er investeret i fast ejendom, hvor det forventes, at der kan udstykkes 4-6 grunde til en salgssum á ca. 4,5 mio. kr.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og er dermed underlagt selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabskapitalen forventes reableret i de kommende år ved egen indtjening.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	13/12 2021 - 31/12 2022
<b>Bruttotab</b>	<b>-25.105</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-328.313
<b>Resultat før skat</b>	<b>-353.418</b>
Skat af årets resultat	86.332
<b>Årets resultat</b>	<b>-267.086</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-267.086
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-267.086</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	31/12 2022
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Investeringsejendomme	9.540.293
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.540.293</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.540.293</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.400
Udsudte skatteaktiver	<u>86.332</u>
Tilgodehavender i alt	<u>90.732</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>90.732</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.631.025</u></b>



## Balance

---

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-267.086
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-227.086</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
3 Deposita	9.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.000
Gæld til pengeinstitutter	5.829.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser	366.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.586.805
Anden gæld	66.277
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.849.111
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.858.111</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.631.025</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 13. december 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-267.086	-267.086
	<b>40.000</b>	<b>-267.086</b>	<b>-227.086</b>

## Noter

---

	13/12 2021 - 31/12 2022
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	328.313
	<b>328.313</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	9.540.293
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>9.540.293</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>9.540.293</b>
<b>3. Deposita</b>	
<b>Deposita i alt</b>	<b>9.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	9.000
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.875 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.	

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Knudsø Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Peder Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peder Pedersen

Direktør

ID: e5442637-b5a5-449d-8205-769248a2a495

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 12:03:18

Underskrevet med MitID



## Peder Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peder Pedersen

Dirigent

ID: e5442637-b5a5-449d-8205-769248a2a495

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 12:03:18

Underskrevet med MitID



## Heine Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heine Jensen

Direktør

ID: cd85b033-7644-4fe5-bf16-2e1abb53c3d0

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 22:51:50

Underskrevet med MitID



## Poul Borghus

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Poul Holmboe Borghus

Statsautoriseret revisor

På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker

ID: 62901741

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 08:40:14

Underskrevet med NemID

NEM ID