

Knudsvej 44 A/S
A C Hansensvej 7
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 28306601
Årsrapport for
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. november 2025

Jeanette Willems
Dirigent


INDEPENDENT MEMBER



Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	7
Balance pr. 30. september 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Knudsvej 44 A/S A C Hansensvej 7 3600 Frederikssund
	CVR-nr.: 28306601 Hjemsted: Frederikssund Stiftelsesdato: 13. december 2004 Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
Bestyrelse	Karsten Nagel, Formand Jeanette Willems, Bestyrelsesmedlem Torben Nagel, Bestyrelsesmedlem
Direktion	Jeanette Willems, Direktør
Revisor	Dansk Revision Hillerød Godkendt Revisionsaktieselskab Vølundsvej 6B 3400 Hillerød
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 3. november 2025 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Knudsvej 44 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 3. november 2025

Direktion

Jeanette Willems
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Knudsvej 44 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Knudsvej 44 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

Hillerød, den 3. november 2025

Dansk Revision Hillerød Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26580390

Dennis Mielcke

Statsautoriseret revisor
mne36030

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom på adressen Knudsvej 44.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien beror på skøn over markedsforhold, afkastkrav og lejeniveauer. Da der ikke foreligger et aktivt marked for ejendommen, er der usikkerhed forbundet med målingen, og den faktiske realisationsværdi kan afvige fra den bogførte værdi. Der henvises til note 4 for beskrivelse af forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Bruttofortjeneste		924.083	1.113.451
Resultat før af- og nedskrivninger		924.083	1.113.451
Andre finansielle indtægter		12.066	12.627
Finansielle omkostninger		-108.526	-115.446
Resultat før skat		827.623	1.010.632
Skat af årets resultat	2	-182.622	-222.860
Årets resultat		645.001	787.772

Forslag til resultatdisponering	2024/25 kr	2023/24 kr
Ordinært udbytte	0	500.000
Overført resultat	645.001	287.772
Resultatdisponering i alt	645.001	787.772

Balance 30. september 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		14.000.000	14.000.000
Anlægsaktiver i alt	3	14.000.000	14.000.000
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		58.227	65.992
Periodeafgrænsningsposter		6.276	23.144
Tilgodehavender i alt		64.503	89.136
Likvide beholdninger		911.560	1.064.947
Omsætningsaktiver i alt		976.063	1.154.083
Aktiver i alt		14.976.063	15.154.083

Balance 30. september 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		11.013.873	10.368.871
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital i alt		11.513.873	11.368.871
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat			
Hensættelse til udskudt skat		1.061.017	1.061.017
Hensatte forpligtelser i alt		1.061.017	1.061.017
Langfristede gældsforpligtelser			
Bank			
Bank		1.761.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.761.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bank		250.000	2.010.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.241	40.500
Deposita		154.100	408.913
Selskabsskat		140.945	184.027
Anden gæld		17.887	80.061
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		640.173	2.724.195
Gældsforpligtelser i alt		2.401.173	2.724.195
Passiver i alt		14.976.063	15.154.083
Personaleomkostninger	1		
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Ultimo
	kr	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	500.000	10.368.872	500.000	11.368.872
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	645.001	0	645.001
Egenkapital, ultimo	500.000	11.013.873	0	11.513.873

Noter

1. Personalemkostninger

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>182.622</u>	<u>222.860</u>
I alt	<u>182.622</u>	<u>222.860</u>

Noter

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr
Kostpris	
Kostpris 1. oktober 2024	9.232.196
Regulering til dagsværdi	
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	4.767.804
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	14.000.000

4. Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	14.000.000

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom med beliggenhed på Knudsvej 44 i Roskilde. Der er tale om centralt beliggende kontorejendom. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelse model er uændret i forhold til tidligere år. Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.) beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeniveau, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

4. Dagsværdioplysninger (fortsat)

De væsentlige ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Udlejningsprocent: 2024/25: 100 % (2024/23: 100 %).

Afkastkrav som procent: 2024/25: 8,25 % (2023/24: 8,00 %).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der, i det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien og et fald i afkastkravet fører til en stigning i markedsværdien

5. Eventualforpligtelser

Ingen.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på TDKK 6.300, der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør TDKK 14.000. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knudsvej 44 A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliserings-faktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

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 ejendomsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Noter

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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, 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 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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