

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Udviklingselskabet af 02.09.2021 ApS

Gl. Landevej 3

7400Herning

CVR-nr.: 42685194

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.07.2024- 31.12.2025

Direktion

Bo Boulund Knudsen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2024 - 31.12.2025 for Udviklingsselskabet af 02.09.2021 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22.04.2026

Direktion

Bo Boulund Knudsen
adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Udviklingselskabet af 02.09.2021 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Udviklingselskabet af 02.09.2021 ApS for regnskabsåret 01.07.2024 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 31.12.2025 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 væsentligt 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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 22.04.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom samt investeringsaktivitet

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(28)	(61)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(7)	14.624
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		(2.638)	(2.940)
Andre finansielle indtægter	1	68	221
Andre finansielle omkostninger	2	(1.195)	(1.030)
Resultat før skat		(3.800)	10.814
Skat af årets resultat	3	(581)	(3.412)
Årets resultat		(4.381)	7.402
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.381)	7.402
Resultatdisponering		(4.381)	7.402

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3	10
Kapitalandele i kapitalinteresser		40.462	43.099
Finansielle aktiver	4	40.465	43.109
Anlægsaktiver		40.465	43.109
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6	0
Udskudt skat		0	291
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		28	0
Tilgodehavender		34	291
Likvide beholdninger		67	1.139
Omsætningsaktiver		101	1.430
Aktiver		40.566	44.539

Passiver

	Note	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Virksomhedskapital		40	40
Overført overskud eller underskud		5.370	9.751
Egenkapital		5.410	9.791
Udskudt skat		296	0
Hensatte forpligtelser		296	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.989	32.138
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	2.580
Anden gæld		5.111	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	33.100	34.718
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10	26
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.750	4
Kortfristede gældsforpligtelser		1.760	30
Gældsforpligtelser		34.860	34.748
Passiver		40.566	44.539
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	40	11.149	11.189
Rettelse af væsentlige fejl	0	(1.398)	(1.398)
Korrigeret egenkapital primo	40	9.751	9.791
Årets resultat	0	(4.381)	(4.381)
Egenkapital ultimo	40	5.370	5.410

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4
Renteindtægter i øvrigt	68	217
	68	221

2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	851	1.029
Renteomkostninger i øvrigt	111	0
Øvrige finansielle omkostninger	233	1
	1.195	1.030

3 Skat af årets resultat

	2024/25 t.kr.	2023/24 t.kr.
Aktuel skat	0	2.580
Ændring af udskudt skat	587	831
Regulering vedrørende tidligere år	22	1
Refusion i sambeskatning	(28)	0
	581	3.412

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i kapital- interesser t.kr.
Kostpris primo	50	50.000
Kostpris ultimo	50	50.000
Nedskrivninger primo	(40)	(6.901)
Andel af årets resultat	(7)	(2.637)
Nedskrivninger ultimo	(47)	(9.538)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3	40.462

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Bybladet Komplementar Aps	Herning	ApS	100,00

Udviklingselskabet af 02.09.2021 ApS | Noter

12

Kapitalandele i kapitalinteresser	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kinnerton Living K/S	København	K/S	30,77

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2024/25 t.kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.989
Anden gæld	5.111
	33.100

Restgæld efter 5 år er 0 kr.

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KP Invest Herning A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har ændret regnskabsår, hvilket medfører manglende sammenlignelighed. Sammenligningstallene omfatter en periode på 12 måneder og indeværende periode udgør 18 måneder.

Væsentlige fejl i tidligere år

Vi har konstateret en væsentlig fejl i den udskudte skat primo, hvilket er korrigeret. Den beløbsmæssige indvirkning på den udskudt skat primo er 1.398 t.kr. hvilket medfører at den udskudte skat går fra at være et passiv på 1.107 t.kr. til et aktiv på 291 t.kr. Dette har effekt på egenkapitalen med 1.398 t.kr. Der er ingen driftseffekt i sammenligningsåret, da fejlen ligger flere år tilbage.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller

faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter den regnskabsaflæggende virksomheds regnskabspraksis, med forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.