

KNUDMOSE HAVE BOLIGER ApS

c/o Jacobsen Group ApS, Nygade 3C, st., 7400 Herning
CVR-nr. 34 07 36 78

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. december 2025

Mads Erik Jacobsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 26 38 00
Herning@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet KNUDMOSE HAVE BOLIGER ApS
c/o Jacobsen Group ApS
Nygade 3C, st.
7400 Herning

CVR-nr.: 34 07 36 78
Stiftet: 2. december 2011
Kommune: Herning
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion Mads Erik Jacobsen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Birk Centerpark 30
7400 Herning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for KNUDMOSE HAVE BOLIGER ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. december 2025

Direktion:

Mads Erik Jacobsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i KNUDMOSE HAVE BOLIGER ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KNUDMOSE HAVE BOLIGER ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 10. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Carsten Bo Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32231

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at eje og udleje boliger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		1.010.078	1.041.953
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-84.739	-17.043
Driftsresultat		925.339	1.024.910
Andre finansielle indtægter	2	20.468	25.520
Andre finansielle omkostninger	3	-404.114	-429.282
Resultat før skat		541.693	621.148
Skat af årets resultat	4	-119.333	-137.333
Årets resultat		422.360	483.815
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		422.360	483.815
I alt		422.360	483.815

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		21.450.000	21.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	21.450.000	21.500.000
Anlægsaktiver		21.450.000	21.500.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		103.435	99.456
Udskudte skatteaktiver		642.635	626.042
Andre tilgodehavender		604	521.710
Tilgodehavender		746.674	1.247.208
Omsætningsaktiver		746.674	1.247.208
<hr/>			
Aktiver		22.196.674	22.747.208

Passiver

Anpartskapital		6.750.000	6.750.000
Overført resultat		-1.789.752	-2.212.112
Egenkapital		4.960.248	4.537.888
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		13.267.784	13.666.580
Selskabsskat		135.926	111.141
Langfristede gældsforpligtelser	6	13.403.710	13.777.721
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		934.254	2.007.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.824	2.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.536.947	1.244.743
Selskabsskat		111.141	0
Anden gæld		884.887	813.391
Deposita		336.663	363.656
Kortfristede gældsforpligtelser		3.832.716	4.431.599
Gældsforpligtelser		17.236.426	18.209.320
<hr/>			
Passiver		22.196.674	22.747.208

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	6.750.000	-2.212.112	4.537.888
Forslag til resultatdisponering		422.360	422.360
Egenkapital 30. juni 2025	6.750.000	-1.789.752	4.960.248

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
--	----------------	----------------

1 | Personalemkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
--	---	---

2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.978	2.489
Finansielle indtægter i øvrigt	16.490	23.031
	20.468	25.520

3 | Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	52.205	46.110
Finansielle omkostninger i øvrigt	351.909	383.172
	404.114	429.282

4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	135.926	111.141
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-3.543
Regulering af udskudt skat	-16.593	29.735
	119.333	137.333

5 | Materielle anlægsaktiver

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringssejendomme
Dagsværdi 30. juni 2025	21.450.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-84.739
KNUDMOSE HAVE BOLIGER ApS Noter	10

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for erhvervsjendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligejendomme (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent) 5,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forventningen af fast ejendom.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 21.450 t.kr. pr. 30/6 2025 opgjort med en gennemsnitlig forretningsfaktor på 5,5%. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 1.816 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.179 t.kr.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	13.667.784	400.000	11.600.000	14.066.580
Selskabsskat	135.926	0	0	111.141
	13.803.710	400.000	11.600.000	14.177.721

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 3 x J + H ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 14.234 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør 21.450 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KNUDMOSE HAVE BOLIGER ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der 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.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.