



Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

TH. KNUDSENS GÅRD FREDERICIA APS

AHLEFELTSVEJ 9, 5230 ODENSE M

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. april 2023

Claus Lindegaard

CVR-NR. 15 96 99 89

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Th. Knudsens Gård Fredericia ApS Ahlefeldtsvej 9 5230 Odense M
	CVR-nr.: 15 96 99 89 Stiftet: 6. januar 1992 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Brian Lindegaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Sjællandsgade 33 7000 Fredericia

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Th. Knudsens Gård Fredericia 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Fredericia, den 12. april 2023

Direktion:

Claus Brian Lindegaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Th. Knudsens Gård Fredericia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Th. Knudsens Gård Fredericia ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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.

Middelfart, den 12. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27873

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har valgt at indregne ejendommene til dagsværdi. Værdien fastlægges på baggrund af en afkastbaseret model, hvor der er taget udgangspunkt i de budgetterede indtægter og omkostninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		432.771	456.077
DRIFTSRESULTAT		432.771	456.077
Finansielle indtægter.....	1	57.713	52.870
Finansielle omkostninger.....		-51.240	-56.317
RESULTAT FØR SKAT		439.244	452.630
Skat af årets resultat.....	2	-96.975	-99.579
ÅRETS RESULTAT		342.269	353.051
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret.....		700.000	700.000
Overført resultat.....		-357.731	-346.949
I ALT		342.269	353.051

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendom.....		9.950.000	9.950.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.950.000	9.950.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.950.000	9.950.000
Tilgodehavende lejere.....		5.300	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		834.166	1.374.619
Periodeafgrænsningsposter.....		13.623	13.226
Tilgodehavender.....		853.089	1.387.845
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		853.089	1.387.845
AKTIVER.....		10.803.089	11.337.845
PASSIVER			
Anpartskapital.....		203.000	203.000
Overført overskud.....		4.566.280	4.924.011
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		700.000	700.000
EGENKAPITAL.....		5.469.280	5.827.011
Hensættelse til udskudt skat.....		1.518.490	1.517.226
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.518.490	1.517.226
Kreditinstitutter.....		3.227.580	3.370.643
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.227.580	3.370.643
Kortfristet del af langfristede forpligtelser.....		143.064	195.098
Gæld til pengeinstitutter.....		153.214	137.902
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.306	0
Selskabsskat.....		95.711	98.367
Anden gæld.....		173.195	191.598
Periodeafgrænsningsposter.....		19.249	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		587.739	622.965
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.815.319	3.993.608
PASSIVER.....		10.803.089	11.337.845
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	203.000	4.924.011	700.000	5.827.011
Forslag til resultatdisponering.....		-357.731	700.000	342.269
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-700.000	-700.000
Egenkapital 31. december 2022.....	203.000	4.566.280	700.000	5.469.280

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	57.713	52.870	1	
	57.713	52.870		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	95.711	98.367	2	
Regulering af udskudt skat.....	1.264	1.212		
	96.975	99.579		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investeringseje dom		
Kostpris 1. januar 2022.....		3.350.899		
Kostpris 31. december 2022.....		3.350.899		
Opskrivninger 1. januar 2022.....		6.599.101		
Opskrivninger 31. december 2022.....		6.599.101		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		9.950.000		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 38.....		3.350.899		
Dagsværdi for boligejendomme				
Boligejendomme består af to udlejningsejendomme i Fredericia. Der er tale om ejendomme med blandet benyttelse hvoraf 513 m2 udgør privatboliger og 281 m2 udgør erhvervslejemål.				
Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuel fastsat afkastningskrav.				
Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,5 - 6,75 %, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5 - 6,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Fredericia.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Kreditinstitutter.....	3.370.644	143.064	2.618.047	3.565.742
	3.370.644	143.064	2.618.047	3.565.742

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

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 Claus Lindegaard Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der deponeret ejerpantebrev på i alt tkr. 3.000, der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 9.950. Ejerpantebrevet er herudover stillet til sikkerhed for moderselskabet Claus Lindegaard Holding ApS' mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til Realkreditinstitut, tkr. 3.370, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 9.950.

2022

2021

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Th. Knudsens Gård Fredericia ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter og omkostninger 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Værdiregulering føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.