

# Knudsens Invest ApS

## Årsrapport for 2023

CVR-nr. 20 21 97 34

01.01.2023 - 31.12.2023

Klintevej 7, 6700 Esbjerg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. maj 2024

---

Henrik Knudsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Knudsens Invest 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 1. maj 2024

### Direktion

Henrik Knudsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Knudsens Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Knudsens Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg Ø, den 1. maj 2024

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 33 26 99

Martin Dahl Nielsen  
Statsautoriseret Revisor  
mne47805

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Knudsens Invest ApS Klintevej 7 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 20 21 97 34
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Esbjerg
<b>Direktion</b>	Henrik Knudsen, direktør
<b>Revisor</b>	Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab John Tranums Vej 25 6705 Esbjerg Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Borgergade 38 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudlejning og investeringer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 161.914, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.412.004.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Kapitaltab

Selskabets kapital er tabt og er således omfattet af selskabslovens § 119.

Årsrapporten er aflagt efter princippet om fortsat drift, da det er ledelsens vurdering at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at opfylde sine kortfristede forpligtelser i det kommende regnskabsår.

Ledelsen budgetterer med likviditetsoverskud fra driften i 2024 i takt med den fulde udlejning af selskabets lejemål, og det vurderes derfor at egenkapitalen kan reetableres ved fremtidig indtjening.

Selskabets ejer har derudover bekræftet ikke at ville hæve af sit tilgodehavende i selskabet før der er overskudslikviditet til dette, og at ville indskyde yderligere likviditet til understøttelse af selskabets investeringer og drift for det kommende regnskabsår.

### Ledelsens forventninger

Ledelsen forventer positiv indtjening i 2024, og selskabets ejer har tilkendegivet fortsat finansiell støtte frem til godkendelsen af næste årsrapport i 2025.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>995.436</b>	<b>7.714</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-712.222</u>	<u>-4.105</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>283.214</b>	<b>3.609</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-53.948</u>	<u>-13.623</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>229.266</b>	<b>-10.014</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		0	126.334
Andre finansielle omkostninger		<u>-391.180</u>	<u>-232.361</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-161.914</u></b>	<b><u>-116.041</u></b>
Overført resultat		<u>-161.914</u>	<u>-116.041</u>
		<b><u>-161.914</u></b>	<b><u>-116.041</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	8.849.309	7.827.996
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	100.876	65.545
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.950.185</b>	<b>7.893.541</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.950.185</b>	<b>7.893.541</b>
Periodeafgrænsningsposter		8.017	3.555
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.017</b>	<b>3.555</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>708</b>	<b>79.475</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.725</b>	<b>83.030</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.958.910</b>	<b>7.976.571</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		325.000	325.000
Overført resultat		-1.737.004	-1.575.091
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.412.004</b>	<b>-1.250.091</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.854.598	2.194.911
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>6.854.598</b>	<b>2.194.911</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	176.557	86.512
Gæld til banker		811.407	4.926.627
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.000	49.564
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.252.346	1.773.090
Skyldige moms og afgifter		56.835	58.527
Anden gæld		188.171	137.431
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.516.316</b>	<b>7.031.751</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.370.914</b>	<b>9.226.662</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.958.910</b>	<b>7.976.571</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	325.000	-1.575.090	-1.250.090
Årets resultat	0	-161.914	-161.914
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>325.000</b>	<b>-1.737.004</b>	<b>-1.412.004</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	773.866	780.337
Pensioner	87.879	87.879
Andre omkostninger til social sikring	16.923	16.843
Personaleomkostninger overført til anlægsaktiver	<u>-166.446</u>	<u>-880.954</u>
	<b><u>712.222</u></b>	<b><u>4.105</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	7.846.486	70.812
Tilgang i årets løb	<u>1.065.518</u>	<u>45.332</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>8.912.004</u>	<u>116.144</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	18.490	5.267
Årets afskrivninger	<u>44.205</u>	<u>10.001</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>62.695</u>	<u>15.268</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>8.849.309</u></b>	<b><u>100.876</u></b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.281.423	7.031.155	176.557	6.248.000
	<b>2.281.423</b>	<b>7.031.155</b>	<b>176.557</b>	<b>6.248.000</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingaftale om finansiel leasing med en restløbetid på 18 måneder.

Restleasinggælden udgør kr. 116.600 pr. 31. december 2023.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld på 7.834 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.747 t.kr. pr. 31. december 2023.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knudsens Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Salgsværdien af ejendomsaktiviteterne indregnes som nettoomsætning, når ydelsen er leveret.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter udgifter forbundet med drift af ejendomme. Produktionsomkostninger består yderligere af omkostninger til varevogn som inkluderer brændstof, vedligeholdelse, leasing m.v.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder udlejning af ansatte.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Erhvervede grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Der afskrives først på nyindkøbte ejendomme under ombygning, når de er klar til indflytning.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	75 år	50 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

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



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Knudsen

Direktør

Serienummer: 9f6269a8-55e9-4c5c-80cd-a4fd18ae09e8

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-05-05 17:59:09 UTC



## Martin Dahl Nielsen

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab CVR: 31332699

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9b12db64-ef8f-4a23-a5fc-b6613b7148c8

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-05-05 19:50:58 UTC



## Henrik Knudsen

Dirigent

Serienummer: 9f6269a8-55e9-4c5c-80cd-a4fd18ae09e8

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-05-06 17:30:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: ONUL4-Y6YK1-P40HO-ZZZY1-LIEKY-E32E8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**