

# **KNUDSENS INVEST ApS**

Klintevej 7  
6705 Esbjerg Ø

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**03/08/2020**

---

**Henrik Knudsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KNUDSENS INVEST ApS Klintevej 7 6705 Esbjerg Ø
	CVR-nr: 20219734 Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S Borgergade 38 6700 Esbjerg DK Danmark
<b>Revisor</b>	Revision Varde Registreret Revisionsanpartsselskab John Tranums Vej 25 6705 Esbjerg Ø DK Danmark CVR-nr: 18072106 P-enhed: 1001424615

# Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2019 for KNUDSENS INVEST ApS.

Ledelsen erklærer:

- \* At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- \* At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- \* At ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28/07/2020

## Direktion

Henrik Knudsen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KNUDSENS INVEST ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KNUDSENS INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balancen 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar

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

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 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.

Esbjerg, 28/07/2020

Niels Jørn Hansen , mne610

registreret revisor

Revision Varde Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR: 18072106

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og -investeringer.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er 1.984 tkr. mere positivt end i 2018.

Ledelsen forventer positiv indtjening i 2020, og selskabets ejer har tilkendegivet fortsat finansiel støtte frem til godkendelse af næste årsrapport i 2021.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

### Produktionsomkostninger

Omkostninger forbundet med drift af ejendomme, samt af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

Andre finansielle omkostninger omfatter 138.280 kr. i forrentning af mellemregningen med hovedaktionæren, samt renter på realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

## Balance

### 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	75 år	50%

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelser udover de foretagne afskrivninger.

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den bogførte værdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver (skattemæssige underskud) er ikke indregnet som et aktiv.

### Gældsforpligtelser - generelt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til netto-realiseringsværdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>488.073</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger .....		-22.529	-10.491
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>465.544</b>	<b>-10.491</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		800.000	0
Andre finansielle omkostninger .....		-213.246	-133.347
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.052.298</b>	<b>-143.838</b>
Skat af årets resultat .....		0	-788.784
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.052.298</b>	<b>-932.622</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.052.298	-932.622
<b>I alt .....</b>		<b>1.052.298</b>	<b>-932.622</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		3.145.379	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.145.379</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		41.666	41.666
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>41.666</b>	<b>41.666</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.187.045</b>	<b>41.666</b>
Likvide beholdninger .....		745.561	2.074
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>745.561</b>	<b>2.074</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.932.606</b>	<b>43.740</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		325.000	325.000
Overført resultat .....		-2.717.488	-3.769.786
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-2.392.488</b>	<b>-3.444.786</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.471.726	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.471.726</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		157.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		31.746	6.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		5.500	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		3.659.122	3.482.526
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.853.368</b>	<b>3.488.526</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.325.094</b>	<b>3.488.526</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.932.606</b>	<b>43.740</b>

# Noter

## 1. Finansielle anlægsaktiver i alt

### Kapitalandele i associeret virksomhed

#### TORVEHUSENE ApS

Hjemstedskommune: Esbjerg

Selskabskapital: 125.000 kr. Ejerandel: 33,3%

Egenkapital: 1.593.131 kr. Resultat: 722.605 kr.

	2019 kr.	2018 kr.
Kostpris primo	41.666	41.666
Nedskrivning	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.666	41.666

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.628.726	157.000	2.471.726	1.800.000
	<b>2.628.726</b>	<b>157.000</b>	<b>2.471.726</b>	<b>1.800.000</b>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit på 2.628.726 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.145.379 kr. pr. 31. december 2019.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1

Eneste ansatte er direktøren, som ikke har modtaget noget vederlag.