

Knudsens Invest ApS

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 20 21 97 34

01.01.2022 - 31.12.2022

Klintevej 7, 6700 Esbjerg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. maj 2023

Henrik Knudsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 11. maj 2023

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 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 Ø, den 11. maj 2023

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 33 26 99

Martin Dahl Nielsen
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. mne47805

Selskabsoplysninger

Selskabet	Knudsens Invest ApS Klintevej 7 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 20 21 97 34
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Esbjerg
Direktion	Henrik Knudsen, direktør
Revisor	Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab John Tranums Vej 25 6705 Esbjerg Ø
Pengeinstitut	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 2022 udviser et underskud på kr. 116.041, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.250.091.

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 2023 i takt med at renoveringen afsluttes og alle selskabets lejemål udlejes, 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 2023, og selskabets ejer har tilkendegivet fortsat finansiel støtte frem til godkendelsen af næste årsrapport i 2024.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttotab		-5.909	-147.498
Personaleomkostninger	1	-4.105	-992
Resultat før finansielle poster		-10.014	-148.490
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		126.334	1.550.000
Andre finansielle indtægter		0	9.575
Andre finansielle omkostninger		-232.361	-175.930
Årets resultat		-116.041	1.235.155
Overført resultat		-116.041	1.235.155
		-116.041	1.235.155

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	7.827.996	4.647.241
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>65.545</u>	<u>7.111</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.893.541</u>	<u>4.654.352</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	3	<u>0</u>	<u>41.666</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>41.666</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.893.541</u>	<u>4.696.018</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.555</u>	<u>7.634</u>
Tilgodehavender		<u>3.555</u>	<u>7.634</u>
Likvide beholdninger		<u>79.475</u>	<u>82.221</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>83.030</u>	<u>89.855</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.976.571</u></u>	<u><u>4.785.873</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		325.000	325.000
Overført resultat		-1.575.091	-1.459.049
Egenkapital		-1.250.091	-1.134.049
Gæld til realkreditinstitutter		2.194.911	2.279.821
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.194.911	2.279.821
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	86.512	86.614
Gæld til banker		4.926.627	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.564	27.853
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.773.090	3.457.098
Skyldige moms og afgifter		58.527	25.414
Anden gæld		137.431	43.122
Kortfristede gældsforpligtelser		7.031.751	3.640.101
Gældsforpligtelser i alt		9.226.662	5.919.922
Passiver i alt		7.976.571	4.785.873

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	325.000	-1.459.050	-1.134.050
Årets resultat	0	-116.041	-116.041
Egenkapital 31. december 2022	325.000	-1.575.091	-1.250.091

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	4.656.486	8.000
Tilgang i årets løb	<u>3.190.000</u>	<u>62.812</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>7.846.486</u>	<u>70.812</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	9.245	889
Årets afskrivninger	<u>9.245</u>	<u>4.378</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>18.490</u>	<u>5.267</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>7.827.996</u></u>	<u><u>65.545</u></u>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
3 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	41.666	41.666
Afgang i årets løb	<u>-41.666</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>	<u>41.666</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>0</u></u>	<u><u>41.666</u></u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.366.433	2.281.423	86.512	1.897.227
	2.366.433	2.281.423	86.512	1.897.227

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingaftale om finansiel leasing med en restløbetid på 30 måneder.

Restleasinggælden udgør pr. 31. december 2022 104.100 kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld på 7.206 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.828 t.kr. pr. 31. december 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knudsens Invest ApS for 2022 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 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Bruttotab 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 samt af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Produktionsomkostninger består yderligere af omkostninger til varevogn som inkluderer brændstof, vedligeholdelse, leasing m.v.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. Disse omkostninger aktiveres idet lønnen er en del af forbedringen af ejendommen beliggende Willemoesgade 36.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 (CPR valideret)

Direktør

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-05-11 14:42:56 UTC



Martin Dahl Nielsen (CVR valideret)

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab CVR: 31332699

Statsautoriseret revisor

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-11 14:51:11 UTC



Henrik Knudsen (CPR valideret)

Dirigent

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-05-12 08:30:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7GMFF-40ETP-YNEYO-K74X2-83Z38-6HY36

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>