

**Knudsvej 44 A/S**

**A C Hansensvej 7**

**3600 Frederikssund**

**CVR-nummer 28306601**

**Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 26. januar 2024

---

Jeanette Willems  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Knudsvej 44 A/S  
A C Hansensvej 7  
3600 Frederikssund

Hjemstedskommune: Frederikssund  
CVR-nummer: 28306601  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Bestyrelse

Karsten Nagel  
Torben Nagel  
Jeanette Willems

### Direktion

Jeanette Willems

### Revisor

Dansk Revision Hillerød  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vølundsvej 6B  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Knudsvej 44 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, 24. januar 2024

### Direktionen:

Jeanette Willems

### Bestyrelsen:

Karsten Nagel  
Formand

Torben Nagel

Jeanette Willems

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Knudsvej 44 A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Knudsvej 44 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

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 væsentlig 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.

Hillerød, 24. januar 2024

### Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Dennis Mielcke  
Statsautoriseret revisor  
mne36030

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom på adressen Knudsvej 44.

### Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastværdiberegninger. Der henvises til note 2 for beskrivelse af forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdierne.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.044.792</b>	<b>842</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.100.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.144.792</b>	<b>842</b>
	Finansielle omkostninger	-144.132	-99
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.000.660</b>	<b>743</b>
1	Skat af årets resultat	-440.506	-163
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.560.154</b>	<b>580</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	1.560.154	580
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.560.154</b>	<b>580</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. september</b>		
2	Investeringsejendomme	14.000.000	12.900
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.000.000</b>	<b>12.900</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.000.000</b>	<b>12.900</b>
	Andre tilgodehavender	50.714	94
	Periodeafgrænsningsposter	17.176	17
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>67.890</b>	<b>111</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.078.766</b>	<b>1.655</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.146.655</b>	<b>1.766</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.146.655</b>	<b>14.666</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	10.081.099	8.521
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.581.099</b>	<b>9.021</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.061.017	819
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.061.017</b>	<b>819</b>
	Kreditinstitutter	2.010.694	3.811
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.010.694</b>	<b>3.811</b>
	Kreditinstitutter	800.000	400
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	398.657	366
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.383	58
	Selskabsskat	159.506	123
	Anden gæld	90.299	68
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.493.846</b>	<b>1.015</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.504.539</b>	<b>4.826</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.146.655</b>	<b>14.666</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	500	8.521	9.021
Årets resultat	0	1.560	1.560
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>10.081</b>	<b>10.581</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	198.506	163
Regulering af udskudt skat	242.000	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>440.506</b>	<b>163</b>

**2 Investeringsejendomme**

Kostpris 1. oktober	9.232.196	9.232
Kostpris 30. september	9.232.196	9.232
Dagsværdiregulering 1. oktober	3.667.804	3.668
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.100.000	0
Dagsværdireguleringer 30. september	4.767.804	3.668
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>14.000.000</b>	<b>12.900</b>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved afkastværdiberegninger, der har taget udgangspunkt i historisk indtjening og kendte leje- og driftsforhold for det kommende år.

Selskabets ejendom er beliggende på Knudsvej 44. Der er tale om centralt beliggende kontor-ejendom.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Kalkuleret med den faktiske leje for størstedelen af lejemålene, idet lejen for disse lejemål vurderes at være på markedsniveau.

- Kalkuleret med den kendte tomgang i lejemålene for det kommende år.

- Kalkuleret med faktiske administrationsomkostninger, idet omkostningerne vurderes at være på markedsniveau.

- Kalkuleret med et afkastkrav på 7,50 % (2021/22: 6,50 %).

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	2.211
--	---	-------

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

---

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på TDKK 6.300, der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 14.000. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af huslejeindtægter.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis

## Anvendt regnskabspraksis

---

gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



# 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.”

## Torben Nagel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f8efae1f-8a2a-4f11-943a-4474dbc67b4e

IP: 78.153.xxx.xxx

2024-01-24 09:30:49 UTC



## Karsten Nagel

Bestyrelsesformand

Serienummer: 20eba006-b421-42e7-b8ce-be0ce2ed6a3e

IP: 78.153.xxx.xxx

2024-01-24 11:43:00 UTC



## Jeanette Willems

Direktør

Serienummer: 84a18641-03fa-40f8-bfb8-4c9e6bbe4a3b

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-01-25 09:07:02 UTC



## Jeanette Willems

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 84a18641-03fa-40f8-bfb8-4c9e6bbe4a3b

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-01-25 09:07:02 UTC



## Dennis Martin Torkenholdt Mielcke

DANSK REVISION HILLERØD GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
26580390

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a2bfda06-24c9-44d6-a9ad-afac8d5f620c

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-01-25 11:04:16 UTC



## Jeanette Willems

Dirigent

Serienummer: 84a18641-03fa-40f8-bfb8-4c9e6bbe4a3b

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-01-26 09:24:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: ECB40-U55GG-CZ23F-FAL0B-XZAKO-4WVG8

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**