



# Knudsen Øvad Ejendomme ApS

Kaolinvej 6, 9220 Aalborg Ø

CVR-nr. 39 37 47 81

## Årsrapport

**1. april 2022 - 31. marts 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. august 2023.

---

Lau Kjær Knudsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. april 2022 - 31. marts 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 for Knudsen Øvad Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Ø, den 29. august 2023

### Direktion

Lau Kjær Knudsen

Mikael Øvad

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Knudsen Øvad Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Knudsen Øvad Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Aalborg, den 29. august 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Henrik Hougaard**

statsautoriseret revisor  
mne16553

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Knudsen Øvad Ejendomme ApS Kaolinvej 6 9220 Aalborg Ø
	CVR-nr.: 39 37 47 81 Stiftet: 28. februar 2018 Regnskabsår: 1. april - 31. marts
<b>Direktion</b>	Lau Kjær Knudsen Mikael Øvad
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>104.482</b>	<b>85</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-18.750	649
<b>Driftsresultat</b>	<b>85.732</b>	<b>734</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-179.553	-119
<b>Resultat før skat</b>	<b>-93.821</b>	<b>615</b>
Skat af årets resultat	21.764	-142
<b>Årets resultat</b>	<b>-72.057</b>	<b>473</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	473
Disponeret fra overført resultat	-72.057	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-72.057</b>	<b>473</b>

## Balance 31. marts

---

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	7.300.000	7.301
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.300.000</u>	<u>7.301</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.300.000</u></b>	<b><u>7.301</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	92.630	76
Andre tilgodehavender	108.463	116
Tilgodehavender i alt	<u>201.093</u>	<u>192</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>201.093</u></b>	<b><u>193</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.501.093</u></b>	<b><u>7.494</u></b>



## Balance 31. marts

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	432.308	504
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>482.308</b>	<b>554</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	121.492	143
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>121.492</b>	<b>143</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.384.403	1.358
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.384.403	1.358
Gæld til pengeinstitutter	3.989.473	4.709
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.074	11
Anden gæld	1.498.343	719
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.512.890	5.439
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.897.293</b>	<b>6.797</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.501.093</b>	<b>7.494</b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. marts 2023	7.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-18.750

### 2. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	3,80%
Laveste afkastprocent	3,75%

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/3 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/3 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.384.403	0	1.384.403	1.384.403
	<b>1.384.403</b>	<b>0</b>	<b>1.384.403</b>	<b>1.384.403</b>

## Noter

---

### 4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 3.989 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2023 udgør 7.300 t.kr.

### 5. **Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Knudsen Øvad Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger af investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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