



VADSKÆR  
KRØMMELBEIN  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

# Årsrapport for 2021

---

## Hudson og Knudsen ApS

Holtug Linievej 49, 4660 Store Heddinge

CVR-nr. 40 86 79 37

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2022

---

Anne Gyrithe Sølvsteen Knudsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Hudson og Knudsen 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Store Heddinge, den 24. juni 2022

### **Direktion**

Anne Gyrithe Sølvsteen Knudsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Hudson og Knudsen ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Hudson og Knudsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisoreres 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Rødovre, den 24. juni 2022

Vadskær Krømmelbein  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44139

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Hudson og Knudsen ApS  
Holtug Linievej 49  
4660 Store Heddinge

CVR-nr.: 40 86 79 37

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Stevns

### Direktion

Anne Gyrithe Sølvsteen Knudsen, direktør

### Revisor

Vadskær Krømmelbein  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Valhøjs Alle 158  
2610 Rødovre

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme og udlejning af ejendomme m.v.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 19.521, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 52.234.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hudson og Knudsen ApS for 2021 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 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Direkte omkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

De anvendte skøn er baseret på 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-85.438</b>	<b>-57.206</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>116.881</u>	<u>50.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>31.443</b>	<b>-7.206</b>
Finansielle omkostninger		<u>-7.565</u>	<u>-81</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.878</b>	<b>-7.287</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-4.357</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>19.521</u></b>	<b><u>-7.287</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>19.521</u>	<u>-7.287</u>
		<b><u>19.521</u></b>	<b><u>-7.287</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	<u>850.000</u>	<u>622.531</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>850.000</b></u>	<u><b>622.531</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>850.000</b></u>	<u><b>622.531</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>41.696</b></u>	<u><b>42.003</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>41.696</b></u>	<u><b>42.003</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>891.696</b></u></u>	<u><u><b>664.534</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		12.234	-7.287
<b>Egenkapital</b>		<b><u>52.234</u></b>	<b><u>32.713</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		4.357	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.357</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		830.105	631.335
Anden gæld		5.000	486
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>835.105</u></b>	<b><u>631.821</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>835.105</u></b>	<b><u>631.821</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>891.696</u></b>	<b><u>664.534</u></b>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	-7.287	32.713
Årets resultat	0	19.521	19.521
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>12.234</b>	<b>52.234</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	116.881	50.000
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>116.881</b>	<b>50.000</b>
	<b>116.881</b>	<b>50.000</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	4.357	0
	<b>4.357</b>	<b>0</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		572.531
Tilgang i årets løb		110.588
Kostpris 31. december 2021		683.119
Værdireguleringer 1. januar 2021		50.000
Årets værdireguleringer		116.881
Værdireguleringer 31. december 2021		166.881
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b>850.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2021 værdiansat til kr. 850.000, som understøttes af driften for 2021.

Afkastgraden er 9% beregnet ud fra driften inkl. tomgangsleje.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ejendommen består af boliglejemål og har sekundær beliggenhed på Lolland.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Det anvendte afkastkrav udgør 9%.

Tomgangslejen er fastlagt til 50% af faktiske lejeindtægter idet en del af ejendommen er under renovering.

Driftsomkostningerne udgør mellem 35% og 36% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 17% og 18% af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,5% -9,5%. Det kan opgøres til 9%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	8,5	9,0	9,5
Dagsværdi	900.000	850.000	800.000
Ændring i dagsværdi	50.000	0	-50.000

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.