

Knudsen Invest 2020 ApS

Victorigade 10, 5000 Odense C

CVR-nr. 41 13 82 46

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2023

Dirigent:

.....
Klaus Knudsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Knudsen Invest 2020 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. juli 2023
Direktion:

.....
Klaus Knudsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Knudsen Invest 2020 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Knudsen Invest 2020 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 revisorers 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 7. juli 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kasper Kortegaard
statsaut. revisor
mne47798

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Knudsen Invest 2020 ApS
Adresse, postnr., by	Victorigade 10, 5000 Odense C
CVR-nr.	41 13 82 46
Stiftet	4. februar 2020
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Klaus Knudsen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning af fast ejendom til privatbolig og erhverv samt at foretage enhver form for investering i fast ejendom, værdipapirer og al hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 176.351 kr. mod et overskud på 416.162 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 438.620 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	1.307.550	2.075.826
3	Personaleomkostninger	-774.744	-638.218
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-393.544	-308.809
	Andre driftsomkostninger	-111.846	0
	Resultat før finansielle poster	27.416	1.128.799
4	Finansielle indtægter	707.278	0
5	Finansielle omkostninger	-918.097	-600.584
	Resultat før skat	-183.403	528.215
6	Skat af årets resultat	7.052	-112.053
	Årets resultat	-176.351	416.162
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-176.351	416.162
		-176.351	416.162

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	24.855.100	21.898.281
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.601	58.328
		<u>24.889.701</u>	<u>21.956.609</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.889.701</u>	<u>21.956.609</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	533.589	525.563
	Udskudte skatteaktiver	133.050	74.174
	Andre tilgodehavender	401.196	376.000
		<u>1.067.835</u>	<u>975.737</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>9.795</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.067.835</u>	<u>985.532</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>25.957.536</u></u>	<u><u>22.942.141</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	398.620	574.971
	Egenkapital i alt	438.620	614.971
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.516.168	14.518.777
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.036.554	5.282.854
	Deposita og forudbetalt husleje	570.675	543.800
		21.123.397	20.345.431
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	954.679	499.872
	Gæld til banker	2.952.110	1.154.483
	Skyldig selskabsskat	11.824	150.615
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	80.404
	Deposita og forudbetalt husleje	0	29.278
	Anden gæld	476.906	67.087
		4.395.519	1.981.739
	Gældsforpligtelser i alt	25.518.916	22.327.170
	PASSIVER I ALT	25.957.536	22.942.141

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Andre driftsindtægter
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	158.809	198.809
Overført via resultatdisponering	0	416.162	416.162
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	574.971	614.971
Overført via resultatdisponering	0	-176.351	-176.351
Egenkapital 31. december 2022	40.000	398.620	438.620

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knudsen Invest 2020 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter indregnes for en periode svarende til regnskabsåret, såfremt indtægterne forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteomkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022	2021	
2 Andre driftsindtægter			
Avance ved salg af ejendomme	0	566.846	
	<u>0</u>	<u>566.846</u>	
3 Personaleomkostninger			
Lønninger	771.675	634.171	
Andre omkostninger til social sikring	3.069	4.047	
	<u>774.744</u>	<u>638.218</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
4 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.278	0	
Gevinst ved låneomlægning	706.000	0	
	<u>707.278</u>	<u>0</u>	
5 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	211.314	203.187	
Andre finansielle omkostninger	706.783	397.397	
	<u>918.097</u>	<u>600.584</u>	
6 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	51.824	150.615	
Årets regulering af udskudt skat	-58.876	-38.562	
	<u>-7.052</u>	<u>112.053</u>	
7 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022	22.465.533	71.180	22.536.713
Tilgange	4.223.482	0	4.223.482
Afgange	-896.846	0	-896.846
Kostpris 31. december 2022	<u>25.792.169</u>	<u>71.180</u>	<u>25.863.349</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	567.252	12.852	580.104
Afskrivninger	369.817	23.727	393.544
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>937.069</u>	<u>36.579</u>	<u>973.648</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>24.855.100</u>	<u>34.601</u>	<u>24.889.701</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.013.233	497.065	15.516.168	13.630.827
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.494.168	457.614	5.036.554	3.015.581
Deposita og forudbetalt husleje	570.675	0	570.675	570.675
	<u>22.078.076</u>	<u>954.679</u>	<u>21.123.397</u>	<u>17.217.083</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Klaus Knudsen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2020 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker og realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 20.782.000 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 24.464.917 kr.

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.”

Klaus Knudsen

Direktion

På vegne af: Knudsen Invest 2020 ApS

Serienummer: dc0e3243-c5e0-45ed-95fc-87fbed85d92

IP: 82.134.xxx.xxx

2023-07-10 00:07:55 UTC



Klaus Knudsen

Dirigent

På vegne af: Knudsen Invest 2020 ApS

Serienummer: dc0e3243-c5e0-45ed-95fc-87fbed85d92

IP: 82.134.xxx.xxx

2023-07-10 00:07:55 UTC



Kasper Kortegaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:50688966

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-07-10 06:17:41 UTC



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