



## JP Knudsen Invest ApS

Vestergade 65  
5471 Søndersø  
CVR-nr. 41783591

## Årsrapport 13.10.2020 - 31.12.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.02.2022

---

**Jens Knudsen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2020/21                                    | 6  |
| Balance pr. 31.12.2021   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2020/21                                 | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 11 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JP Knudsen Invest ApS

Vestergade 65

5471 Søndersø

CVR-nr.: 41783591

Hjemsted: Nordfyns

Regnskabsår: 13.10.2020 - 31.12.2021

## Direktion

Jens Knudsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13.10.2020 - 31.12.2021 for JP Knudsen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 13.10.2020 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 13.10.2020 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 04.02.2022

**Direktion**

**Jens Knudsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i JP Knudsen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JP Knudsen Invest ApS for regnskabsåret 13.10.2020 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 04.02.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Heino Hyllested Tholsgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34511

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årest resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020/21

|  | Note | 2020/21<br>kr.   |
|--|------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>(101.951)</b> |
| Af- og nedskrivninger                  |      | (14.266)         |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>(116.217)</b> |
| Andre finansielle omkostninger         |      | (134.402)        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>(250.619)</b> |
| Skat af årets resultat                 | 1    | 51.000           |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>(199.619)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |
| Overført resultat                      |      | (199.619)        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>(199.619)</b> |

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

|                             | Note | 2020/21<br>kr.   |
|-----------------------------|------|------------------|
| Grunde og bygninger         |      | 3.980.869        |
| <b>Materielle aktiver</b>   | 2    | <b>3.980.869</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>3.980.869</b> |
| Udskudt skat                |      | 51.000           |
| Andre tilgodehavender       |      | 102.654          |
| <b>Tilgodehavender</b>      |      | <b>153.654</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>221.875</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>375.529</b>   |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>4.356.398</b> |



**Passiver**

|   | <b>Note</b> | <b>2020/21<br/>kr.</b> |
|---|-------------|------------------------|
| Virksomhedskapital                            |             | 40.000                 |
| Overkurs ved emission                         |             | 0                      |
| Overført overskud eller underskud             |             | 1.360.381              |
| <b>Egenkapital</b>                            |             | <b>1.400.381</b>       |
| <hr/>   |             |                        |
| Gæld til realkreditinstitutter                |             | 745.594                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>3</b>    | <b>745.594</b>         |
| <hr/>   |             |                        |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3           | 27.835                 |
| Deposita                                      |             | 47.682                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |             | 55.039                 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse      |             | 2.076.167              |
| Periodeafgrænsningsposter                     |             | 3.700                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |             | <b>2.210.423</b>       |
| <hr/>   |             |                        |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |             | <b>2.956.017</b>       |
| <hr/>   |             |                        |
| <b>Passiver</b>                               |             | <b>4.356.398</b>       |
| <hr/>   |             |                        |
| Personaleforhold                              | 4           |                        |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 5           |                        |

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overkurs ved<br>emission<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|------------------|
| Indskudt ved stiftelse    | 40.000                         | 1.560.000                       | 0  | 1.600.000        |
| Overført fra overkurs     | 0                              | (1.560.000)                     | 1.560.000                                      | 0                |
| Årets resultat            | 0                              | 0                               | (199.619)                                      | (199.619)        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>40.000</b>                  | <b>0</b>                        | <b>1.360.381</b>                               | <b>1.400.381</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                         | 2020/21<br>kr.  |
|-------------------------|-----------------|
| Ændring af udskudt skat | (51.000)        |
|                         | <b>(51.000)</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Tilgange                            | 3.995.135                     |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>3.995.135</b>              |
| Årets afskrivninger                 | (14.266)                      |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(14.266)</b>               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>3.980.869</b>              |

## 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020/21<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2020/21<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2020/21<br>kr. |
|--------------------------------|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 27.835   | 745.594  | 668.107                                  |
|                                | <b>27.835</b>  | <b>745.594</b>                                   | <b>668.107</b>                           |

## 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Bankgæld som pr. 31.12.2021 udgør 0 kr. er sikret ved ejerpantebrev i ejendomme på 2.900.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.980.869 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for de perioder de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.