

Johannes Knudsen Invest A/S

CVR-nr. 44 39 76 17

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. september 2017

Ida Teilmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	7
Balance 30. april	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Johannes Knudsen Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. september 2017

Direktion

Ida Knudsen Teilmann

Bestyrelse

Jan Knudsen Teilmann
formand

Ida Knudsen Teilmann

Tage Knudsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Johannes Knudsen Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Johannes Knudsen Invest A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Varde, den 25. september 2017

Revisionsfirmaet Hans Jørgen Nielsen
registreret revisor
CVR-nr. 20 08 04 50

Hans Jørgen Nielsen
Reg. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Johannes Knudsen Invest A/S
Irisvænget 5, Hjerting
6710 Esbjerg

CVR-nr.: 44 39 76 17
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemsted: Esbjerg

Bestyrelse

Jan Knudsen Teilmann, formand
Ida Knudsen Teilmann
Tage Knudsen

Direktion

Ida Knudsen Teilmann

Revisor

Revisionsfirmaet Hans Jørgen Nielsen
registreret revisor
Gl. Præstevej 50
6800 Varde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Johannes Knudsen Invest A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvider

Likvider 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 alle 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		553.210	566.122
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-115.023</u>	<u>-115.023</u>
Resultat før finansielle poster		438.187	451.099
Finansielle indtægter		1.802.431	4.171.144
Finansielle omkostninger	2	<u>-392.636</u>	<u>-271.743</u>
Resultat før skat		1.847.982	4.350.500
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>1.847.982</u>	<u>4.350.500</u>
Overført resultat		<u>1.847.982</u>	<u>4.350.500</u>
		<u>1.847.982</u>	<u>4.350.500</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>7.762.720</u>	<u>7.877.743</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>7.762.720</u>	<u>7.877.743</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.762.720</u>	<u>7.877.743</u>
Andre tilgodehavender		34.084	0
Selskabsskat		73.600	75.215
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.900</u>	<u>5.610</u>
Tilgodehavender		<u>113.584</u>	<u>80.825</u>
Værdipapirer		<u>8.712.419</u>	<u>10.551.101</u>
Værdipapirer		<u>8.712.419</u>	<u>10.551.101</u>
Likvide beholdninger		<u>1.586.775</u>	<u>951.423</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.412.778</u>	<u>11.583.349</u>
Aktiver i alt		<u><u>18.175.498</u></u>	<u><u>19.461.092</u></u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>5.360.628</u>	<u>3.512.646</u>
Egenkapital	4	<u>5.860.628</u>	<u>4.012.646</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.470.619</u>	<u>3.663.140</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.470.619</u>	<u>3.663.140</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	197.600	179.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.600	32.429
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.323.660	11.315.349
Anden gæld		70.626	63.799
Periodeafgrænsningsposter		82.036	47.000
Deposita		<u>147.729</u>	<u>147.729</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.844.251</u>	<u>11.785.306</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.314.870</u>	<u>15.448.446</u>
Passiver i alt		<u>18.175.498</u>	<u>19.461.092</u>
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>115.023</u>	<u>115.023</u>
	<u>115.023</u>	<u>115.023</u>

der fordeler sig således:

Bygninger	<u>115.023</u>	<u>115.023</u>
	<u>115.023</u>	<u>115.023</u>

2 Finansielle omkostninger

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
Andre finansielle omkostninger	<u>392.636</u>	<u>271.743</u>
	<u>392.636</u>	<u>271.743</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2016	<u>8.488.648</u>
Kostpris 30. april 2017	<u>8.488.648</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	610.905
Årets afskrivninger	<u>115.023</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	<u>725.928</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	<u>7.762.720</u>

Noter

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	500.000	3.512.646	4.012.646
Årets resultat	0	1.847.982	1.847.982
Egenkapital 30. april 2017	500.000	5.360.628	5.860.628

Selskabskapitalen består af 100.000 A aktier og 400.000 B aktier

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2016	Gæld 30. april 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.842.140	3.668.219	197.600	2.681.000
	3.842.140	3.668.219	197.600	2.681.000

6 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomshandel og investering i værdipapirer.

7 Eventualposter m.v.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.668, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2017 udgør t.kr. 7.763.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.000 er i selskabets egen besiddelse.