

Johannes Knudsen Invest A/S

CVR-nr. 44 39 76 17

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. september 2018

Ida Teilmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 2017 - 30. april 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018/19 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 22. august 2018

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 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Varde, den 22. august 2018

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

Hans Jørgen Nielsen
Reg. revisor
MNE-nr. mne921

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 44 39 76 17

Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018

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 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 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.

Ejendomsudgifter

Ejendommens udgifter

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

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:

Øvrige bygninger	50	år
------------------	----	----

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter..

Egenkapital

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 gælds metode 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>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		561.941	553.210
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-115.023</u>	<u>-115.023</u>
Resultat før finansielle poster		446.918	438.187
Finansielle indtægter		160.620	1.802.431
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.685.844</u>	<u>-392.636</u>
Resultat før skat		-2.078.306	1.847.982
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-2.078.306</u>	<u>1.847.982</u>
Overført resultat		<u>-2.078.306</u>	<u>1.847.982</u>
		<u>-2.078.306</u>	<u>1.847.982</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>7.647.697</u>	<u>7.762.720</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>7.647.697</u>	<u>7.762.720</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.647.697</u>	<u>7.762.720</u>
Andre tilgodehavender		34.084	34.084
Selskabsskat		108.936	73.600
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.900</u>	<u>5.900</u>
Tilgodehavender		<u>148.920</u>	<u>113.584</u>
Værdipapirer		<u>6.772.542</u>	<u>8.712.419</u>
Værdipapirer		<u>6.772.542</u>	<u>8.712.419</u>
Likvide beholdninger		<u>114.583</u>	<u>1.586.775</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.036.045</u>	<u>10.412.778</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.683.742</u></u>	<u><u>18.175.498</u></u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>3.282.322</u>	<u>5.360.628</u>
Egenkapital	4	<u>3.782.322</u>	<u>5.860.628</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.273.140</u>	<u>3.470.619</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.273.140</u>	<u>3.470.619</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	197.508	197.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.600	22.600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.116.337	8.323.660
Anden gæld		68.706	70.626
Periodeafgrænsningsposter		75.400	82.036
Deposita		<u>147.729</u>	<u>147.729</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.628.280</u>	<u>8.844.251</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.901.420</u>	<u>12.314.870</u>
Passiver i alt		<u>14.683.742</u>	<u>18.175.498</u>
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
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>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.685.844</u>	<u>392.636</u>
	<u>2.685.844</u>	<u>392.636</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2017		<u>8.488.648</u>
Kostpris 30. april 2018		<u>8.488.648</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017		725.928
Årets afskrivninger		<u>115.023</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2018		<u>840.951</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018		<u>7.647.697</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	500.000	5.360.628	5.860.628
Årets resultat	0	-2.078.306	-2.078.306
Egenkapital 30. april 2018	500.000	3.282.322	3.782.322

Selskabskapitalen består af 100.000 A aktier og 400.000 B aktier

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2017	Gæld 30. april 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.668.219	3.470.648	197.508	2.485.000
	3.668.219	3.470.648	197.508	2.485.000

6 Hovedaktivitet

Selskabet aktivitet er ejendomshandel og investering i værdipapirer.

7 Eventualposter m.v.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.671, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2018 udgør t.kr. 7.648.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve for t.kr. 2.000 er i selskabets egen besiddelse.