
Knutzens Tømrerforretning Hjallese ApS

Godhedsmindevej 13, 5260 Odense S

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 47 88 96 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/9 2019

Jacob Knutzen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Knutzens Tømmerforretning Hjallesø ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. september 2019

Direktion

Jacob Knutzen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Knutzens Tømrerforretning Hjallesø ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Knutzens Tømrerforretning Hjallesø ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske 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.

Odense, den 20. september 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Jørgen Knudsen
registreret revisor
mne855

Selskabsoplysninger

Selskabet	Knutzens Tømrerforretning Hjallesø ApS Godhedsmindevej 13 5260 Odense S CVR-nr.: 47 88 96 18 Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Hjemstedskommune: Odense
Direktion	Jacob Knutzen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5000 Odense C
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme og formuepleje.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 2.885.958, heraf værdireguleringer på DKK 323.809, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på DKK 27.856.467.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da det giver et bedre billede af selskabets økonomiske stilling og resultat. Grundlaget for ejendommenes dagsværdi er den anslåede markedsværdi af selskabets investerings-ejendomme på statusdagen. Markedsværdien estimeres på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelses-model. Værdiansættelsesmodellen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år. Investeringsejendommene måles individuelt ved kapitalisering af den enkelte ejendoms forventede driftsresultat med et for ejendommene individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 30. april 2019 udgør 5,25%. Ejendommenes måling er forbundet med forventninger, hvorfor usikkerhederne omkring ejendommenes værdi er forøget. Det væsentligste skøn omfatter afkastkravet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		164.583	161
Værdireguleringer af investeringsaktiver		323.809	229
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		488.392	390
Finansielle indtægter	2	3.242.350	529
Finansielle omkostninger		-30.407	-27
Resultat før skat		3.700.335	892
Skat af årets resultat	3	-814.377	-197
Årets resultat		2.885.958	695

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500
Overført resultat		1.385.958	-805
		2.885.958	695

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
Investeringsejendomme		4.876.191	4.552
Materielle anlægsaktiver	4	4.876.191	4.552
Andre værdipapirer og kapitalandele		22.264.227	19.797
Finansielle anlægsaktiver		22.264.227	19.797
Anlægsaktiver		27.140.418	24.349
Andre tilgodehavender		76.509	128
Selskabsskat		0	157
Tilgodehavender		76.509	285
Likvide beholdninger		2.082.466	2.903
Omsætningsaktiver		2.158.975	3.188
Aktiver		29.299.393	27.537

Balance 30. april

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		26.156.467	24.771
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500
Egenkapital		27.856.467	26.471
Hensættelse til udskudt skat		945.518	874
Hensatte forpligtelser		945.518	874
Selskabsskat		260.849	0
Anden gæld		236.559	184
Periodeafgrænsningsposter		0	8
Kortfristede gældsforpligtelser		497.408	192
Gældsforpligtelser		497.408	192
Passiver		29.299.393	27.537
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	200.000	24.770.509	1.500.000	26.470.509
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	1.385.958	1.500.000	2.885.958
Egenkapital 30. april	200.000	26.156.467	1.500.000	27.856.467

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	<u>3.242.350</u>	<u>529</u>
	<u>3.242.350</u>	<u>529</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	742.786	146
Årets udskudte skat	<u>71.591</u>	<u>51</u>
	<u>814.377</u>	<u>197</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj		578.383
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		<u>0</u>
Kostpris 30. april		<u>578.383</u>
Værdireguleringer 1. maj		3.973.999
Årets værdireguleringer		<u>323.809</u>
Værdireguleringer 30. april		<u>4.297.808</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april		<u>4.876.191</u>

Noter til årsregnskabet

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. april 2019.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knutzens Tømrerforretning Hjallesø ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.