

Knudsen Ejendomme ApS

CVR-nr.: 40986529

Søndergade 137
5591 Gelsted

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

24/06/2022

Aksel Knudsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Knudsen Ejendomme ApS
Søndergade 137
5591 Gelsted

e-mailadresse: frederikgodsejer@hotmail.com

CVR-nr: 40986529

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for Knudsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Gelsted , den 24/06/2022

Direktion

Aksel Frederik Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til direktionen i Knudsen Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Knudsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, 24/06/2022

Helene Hempler, mne26750
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje fast ejendom samt udleje disse til beboelsesformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er kun virksomhedens andet regnskabsår, og ejendomsporteføljen er fortsat under udvikling. I lyset heraf betragtes årets resultat som tilfredsstillende.

Selskabet har som følge af de første to års underskud tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er dog ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive reableret via fremtidig egen indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, drift af ejendomme samt tab på debitorer mv.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

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

Bygninger	25 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		79.722	63.948
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-44.651	-40.074
Resultat af ordinær primær drift		35.071	23.874
Øvrige finansielle omkostninger		-49.595	-36.569
Ordinært resultat før skat		-14.524	-12.695
Skat af årets resultat	1	3.142	2.793
Årets resultat		-11.382	-9.902
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-11.382	-9.902
I alt		-11.382	-9.902

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		3.504.307	1.390.506
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.504.307	1.390.506
Udskudte skatteaktiver		17.494	9.003
Finansielle anlægsaktiver i alt		17.494	9.003
Anlægsaktiver i alt		3.521.801	1.399.509
Andre tilgodehavender		0	1.524
Tilgodehavender i alt		0	1.524
Likvide beholdninger		138.534	91.294
Omsætningsaktiver i alt		138.534	92.818
AKTIVER I ALT		3.660.335	1.492.327

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		-21.284	-9.902
Egenkapital i alt		18.716	30.098
Gæld til realkreditinstitutter		2.523.692	681.059
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.523.692	681.059
Gæld til realkreditinstitutter		70.298	19.978
Gæld til banker		157.134	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		483	0
Skyldig selskabsskat		5.349	6.210
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	4	884.663	754.982
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.117.927	781.170
Gældsforpligtelser i alt		3.641.619	1.462.229
PASSIVER I ALT		3.660.335	1.492.327

Noter

1. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	-5.349	-6.210
Ændring af udskudt skat	8.491	9.003
	<u>3.142</u>	<u>2.793</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.430.580
Tilgang	2.466.450
Afgang	-314.284
Kostpris ultimo	<u>3.582.746</u>
Af- og nedskrivning primo	40.074
Årets afskrivning	44.651
Tilbageførsel ved afgang	-6.286
Af- og nedskrivning ultimo	<u>78.439</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.504.307</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.593.990	70.298	2.523.692	2.233.257
	<u>2.593.990</u>	<u>70.298</u>	<u>2.523.692</u>	<u>2.233.257</u>

4. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Under anden gæld indgår gæld på t.kr. 843 til selskabets øverste kapitalejer (som ejer virksomheden indirekte via moderselskabet Knudsen Holding Gelsted ApS).

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har pr. 31. december 2021 tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Retablering af selskabskapitalen forventes at kunne ske via fremtidig egen indtjening.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om going concern, idet selskabets kapitalejer har tilkendegivet at ville stille den fornødne likviditet til rådighed for at understøtte selskabets fortsatte drift i de kommende 12 måneder.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, Knudsen Holding Gelsted ApS. Som led i sambeskatningen hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 3.504.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0