

Th. Knudsens Gård Fredericia ApS

Ahlefeldtsvej 9, 5230 Odense M
CVR-nr. 15 96 99 89

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. februar 2025

Claus Lindegaard

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Th. Knudsens Gård Fredericia ApS Ahlefeldtsvej 9 5230 Odense M
	CVR-nr.: 15 96 99 89 Stiftet: 6. januar 1992 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Brian Lindegaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Bødkervej 3 7000 Fredericia

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Th. Knudsens Gård Fredericia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 27. februar 2025

Direktion:

Claus Brian Lindegaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Th. Knudsens Gård Fredericia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Th. Knudsens Gård Fredericia ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Middelfart, den 27. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27873

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har valgt at indregne ejendommene til dagsværdi. Værdien fastlægges på baggrund af en afkastbaseret model, hvor der er taget udgangspunkt i de budgetterede indtægter og omkostninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		437.576	514.316
<hr/>			
Driftsresultat		437.576	514.316
<hr/>			
Finansielle indtægter	1	7.307	16.808
Finansielle omkostninger	2	-221.528	-202.610
Resultat før skat		223.355	328.514
<hr/>			
Skat af årets resultat	3	-49.138	-72.273
Årets resultat		174.217	256.241
<hr/>			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		174.217	256.241
I alt		174.217	256.241
<hr/>			

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendom		9.950.000	9.950.000
Materielle anlægsaktiver	4	9.950.000	9.950.000
Anlægsaktiver		9.950.000	9.950.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		191.642	255.462
Andre tilgodehavender		7.420	43.560
Periodeafgrænsningsposter		15.328	14.533
Tilgodehavender		214.390	313.555
Omsætningsaktiver		214.390	313.555
<hr/>			
Aktiver		10.164.390	10.263.555
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		203.000	203.000
Overført overskud		4.996.738	4.822.521
Egenkapital		5.199.738	5.025.521
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		1.534.538	1.519.635
Hensatte forpligtelser		1.534.538	1.519.635
<hr/>			
Kreditinstitutter		0	3.089.789
Kassekredit		3.091.965	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.091.965	3.089.789
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		0	137.791
Gæld til pengeinstitutter		138.670	244.226
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.406	3.306
Selskabsskat		34.235	71.128
Anden gæld		161.838	172.159
Kortfristede gældsforpligtelser		338.149	628.610
Gældsforpligtelser		3.430.114	3.718.399
<hr/>			
Passiver		10.164.390	10.263.555
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	203.000	4.822.521	5.025.521
Forslag til resultatdisponering		174.217	174.217
Egenkapital 31. december 2024	203.000	4.996.738	5.199.738

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.307	16.808
	7.307	16.808

2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	99	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	221.429	202.610
	221.528	202.610

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	34.235	71.128
Regulering af udskudt skat	14.903	1.145
	49.138	72.273

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejend m
Kostpris 1. januar 2024		3.350.899
Kostpris 31. december 2024		3.350.899
Opskrivninger 1. januar 2024		6.599.101
Opskrivninger 31. december 2024		6.599.101
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		9.950.000
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 38		3.350.899

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af to udlejningsejendomme i Fredericia.

Der er tale om ejendomme med blandet benyttelse hvoraf 513 m² udgør privatboliger og 281 m² udgør erhvervslejemål.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuel fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,88 - 7,75 %, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,88 - 7,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Fredericia.

Noter

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Kreditinstitutter	0	0	0	3.227.580
Kassekredit	3.091.965	0	0	0
	3.091.965	0	0	3.227.580

6 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Claus Lindegaard Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der deponeret ejerpantebrev på i alt tkr. 4.200, der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør tkr. 9.950. Ejerpantebrevet er herudover stillet til sikkerhed for moderselskabet Claus Lindegaard Holding ApS' mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 3.091, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør tkr. 9.950.

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2024	2023
1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Th. Knudsens Gård Fredericia ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver

Værdiregulering føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.