

## **K.P. Ejendomme Sjørring ApS**

Kæruldvej 4, Hundborg

7700 Thisted

CVR-nr. 28857950

### **Årsrapport 2017/18**

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. november 2018

---

Kaj Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K.P. Ejendomme Sjørring ApS Kæruldvej 4, Hundborg 7700 Thisted
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	Kaj Pedersen, Direktør
<b>Moderselskab</b>	K.P. Sjørring Invest ApS Kæruldvej 4, Hundborg 7700 Thisted
<b>Revisor</b>	REVIKON Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted
<b>Kontaktpersoner</b>	Jens Damsgaard, Registreret revisor Tommy Brix Jørgensen, Cand.merc.aud
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Hovedgaden 50 7752 Snedsted

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 udviser et resultat på kr. 116.293, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på kr. 2.740.009, og en egenkapital på kr. 920.787.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

**K.P. Ejendomme Sjørring ApS**

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for K.P. Ejendomme Sjørring ApS.

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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundborg, den 8. november 2018

**Direktion**

Kaj Pedersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K.P. Ejendomme Sjørring ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.P. Ejendomme Sjørring ApS for regnskabsåret 2017/18, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

K.P. Ejendomme Sjørring ApS

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 8. november 2018

### **REVIKON**

**Registreret revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 15728000

Jens Damgaard  
Registreret revisor  
mne16902

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K.P. Ejendomme Sjørring ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og kursreguleringer gæld.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skatter

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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>183.561</b>	<b>182.457</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-50.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>183.561</b>	<b>132.457</b>
Andre finansielle indtægter		268	15.301
Finansielle omkostninger	1	-34.735	-37.206
<b>Resultat før skat</b>		<b>149.094</b>	<b>110.552</b>
Skat af årets resultat	2	-32.801	-32.066
<b>Årets resultat</b>		<b>116.293</b>	<b>78.486</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		116.293	78.486
<b>Resultatdisponering</b>		<b>116.293</b>	<b>78.486</b>

## Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	2.600.000	2.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>
Andre tilgodehavender		19.722	17.420
Periodeafgrænsningsposter		1.763	1.734
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.485</b>	<b>19.154</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>118.524</b>	<b>23.215</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>140.009</b>	<b>42.369</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.740.009</b>	<b>2.642.369</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	4	795.787	679.495
<b>Egenkapital</b>		<b>920.787</b>	<b>804.495</b>
Hensættelser til udskudt skat		388	381
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>388</b>	<b>381</b>
Gæld til realkreditinstitutter		613.685	653.798
Selskabsskat		32.794	32.058
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>646.479</b>	<b>685.856</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		40.100	39.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		86.010	83.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.886	14.255
Gæld til tilknyttede virksomheder		998.007	996.437
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		21.352	17.630
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.172.355</b>	<b>1.151.637</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.818.834</b>	<b>1.837.493</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.740.009</b>	<b>2.642.369</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger der hidrører fra tilknyttede virksomheder	19.512	21.188
Andre finansielle omkostninger	15.223	16.018
	<u>34.735</u>	<u>37.206</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	32.794	32.058
Regulering hensættelse til udskudt skat	7	8
	<u>32.801</u>	<u>32.066</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.660.994	2.660.994
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>2.660.994</u>	<u>2.660.994</u>
Dagsværdireguleringer primo	-60.994	-10.994
Årets reguleringer	0	-50.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-60.994</u>	<u>-60.994</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Selskabet ejer to boligejendomme, hvor der i værdiansættelsesmodellen tages udgangspunkt i samme forudsætninger, da ejendommene har den samme geografiske placering. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater forventes at kunne fastholdes de kommende 10 - 20 år, da der tages højde for vedligeholdelse af ejendommene.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 7 %, Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed samt kvaliteten af ejendommene.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/7\% = 14,3 \times 182 \text{ t.kr.}) = 2.600 \text{ t.kr.}$  Det samme som sidste år.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	679.494	601.009
Årets til-/afgang	116.293	78.486
<b>Saldo ultimo</b>	<u>795.787</u>	<u>679.495</u>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	613.685	40.100	450.520
Selskabsskat	32.794	0	0
	<u>646.479</u>	<u>40.100</u>	<u>450.520</u>

## Noter

2017/18

2016/17

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for K.P. Sjørring Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkreditpantebrev i ejendommen matr. nr. 6X Sjørring By	1.100.000	1.100.000
	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
Bogført værdi af pantsatte aktiver	1.400.000	1.400.000
	<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>