

K.P. Ejendomme Sjørring ApS

Kæruldvej 4, Hundborg

7700 Thisted

CVR-nr. 28857950

Årsrapport 2016/17

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. oktober 2017

Kaj Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K.P. Ejendomme Sjørring ApS Kæruldvej 4, Hundborg 7700 Thisted
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Kaj Pedersen
Moderselskab	K.P. Sjørring Invest ApS Kæruldvej 4, Hundborg 7700 Thisted
Revisor	REVIKON Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted CVR-nr.: 15728000
Kontaktpersoner	Jens Damsgaard, Registreret revisor Tommy Brix Jørgensen, Cand.merc.aud
Pengeinstitut	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 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på kr. 78.486, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en balancesum på kr. 2.642.369, og en egenkapital på kr. 804.495.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundborg, den 27. oktober 2017

Direktion

Kaj Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K.P. Ejendomme Sjørring ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.P. Ejendomme Sjørring ApS for regnskabsåret 2016/17. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 væsentligt 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 27. oktober 2017

REVIKON

Registreret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 15728000

Jens Damsgaard
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K.P. Ejendomme Sjørring ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld vedrørende investeringsejendomme indregnet til dagsværdi.

Ændringen medfører en forøgelse af årets resultat med 17 t.kr. Selskabets balancesum påvirkes ikke. Ændringen medfører at selskabets egenkapital forøges ultimo regnskabsåret med 17 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme 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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		182.457	120.129
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-50.000	30.928
Driftsresultat		132.457	151.057
Andre finansielle indtægter		15.301	386
Finansielle omkostninger	1	-37.206	-58.023
Resultat før skat		110.552	93.420
Skat af årets resultat	2	-32.066	-18.151
Årets resultat		78.486	75.269
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		78.486	75.269
Resultatdisponering		78.486	75.269

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	2.600.000	2.650.000
Materielle anlægsaktiver		2.600.000	2.650.000
Anlægsaktiver		2.600.000	2.650.000
Andre tilgodehavender		17.420	9.702
Periodeafgrænsningsposter		1.734	1.695
Tilgodehavender		19.154	11.397
Likvide beholdninger		23.215	89.694
Omsætningsaktiver		42.369	101.091
Aktiver		2.642.369	2.751.091
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	4	679.495	601.009
Egenkapital		804.495	726.009
Hensættelser til udskudt skat		381	373
Hensatte forpligtelser		381	373
Gæld til realkreditinstitutter		653.798	708.339
Selskabsskat		32.058	18.132
Langfristede gældsforpligtelser	5	685.856	726.471
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		39.800	39.590
Modtagne forudbetalinger fra kunder		83.515	58.642
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.255	12.104
Gæld til tilknyttede virksomheder		996.437	1.174.117
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		17.630	13.785
Kortfristede gældsforpligtelser		1.151.637	1.298.238
Gældsforpligtelser		1.837.493	2.024.709
Passiver		2.642.369	2.751.091
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

2016/17

2015/16

1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

21.188

21.435

Andre finansielle omkostninger

16.018

36.588

37.206**58.023****2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat

32.058

18.132

Regulering hensættelse til udskudt skat

8

19

32.066**18.151****3. Grunde og bygninger**

Kostpris primo

2.660.994

2.289.892

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

0

371.102

Kostpris ultimo

2.660.994**2.660.994**

Dagsværdireguleringer primo

-10.994

-41.922

Årets reguleringer

-50.000

30.928

Dagsværdireguleringer ultimo

-60.994**-10.994**

Regnskabsmæssig værdi ultimo

2.600.000**2.650.000**

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 $(100/7\% = 14,3 \times 182 \text{ t.kr.} =) 2.600 \text{ t.kr.}$ 50 t.kr. lavere end sidste år.

4. Overført resultat

Saldo primo

601.009

525.740

Årets til-/afgang

78.486

75.269

Saldo ultimo

679.495**601.009****5. Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter

Forfald
efter 1 år

653.798

Forfald
indenfor 1 år

39.800

Forfald
efter 5 år

491.740

Selskabsskat

32.058

0

0

685.856**39.800****491.740**

Noter

2016/17

2015/16

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 administrationsselskab 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
	1.100.000	1.100.000
Bogført værdi af pantsatte aktiver	1.400.000	1.575.000
	1.400.000	1.575.000