

## **K.P. Ejendomme Sjørring ApS**

Kæruldvej 4, Hundborg

7700 Thisted

CVR-nr. 28857950

### **Årsrapport 2020/21**

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. november 2021

---

Kaj Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K.P. Ejendomme Sjørring ApS Kæruldvej 4, Hundborg 7700 Thisted
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2020 - 30. juni 2021
<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

K.P. Ejendomme Sjørring ApS

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundborg, den 8. november 2021

**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 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021

### **REVIKON**

**Registreret revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 15728000

Jens Damsgaard  
Registreret revisor  
mne16902

## 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 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på kr. 139.371, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på kr. 2.703.780, og en egenkapital på kr. 1.332.543.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>201.938</b>	<b>212.180</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	100.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>201.938</b>	<b>312.180</b>
Finansielle indtægter		195	308
Finansielle omkostninger	1	-23.421	-27.505
<b>Resultat før skat</b>		<b>178.712</b>	<b>284.983</b>
Skat af årets resultat	2	-39.341	-40.696
<b>Årets resultat</b>		<b>139.371</b>	<b>244.287</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		139.371	244.287
		<b>139.371</b>	<b>244.287</b>



## Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.760</u>	<u>1.727</u>
Tilgodehavender		<u>1.760</u>	<u>1.727</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>52.020</u>	<u>57.758</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>53.780</u>	<u>59.485</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.703.780</u>	<u>2.709.485</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	4	<u>1.207.543</u>	<u>1.068.172</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>1.332.543</u>	<u>1.193.172</u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>387</u>	<u>380</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>387</u>	<u>380</u>
Gæld til realkreditinstitutter		486.209	529.144
Selskabsskat		39.334	40.706
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u>525.543</u>	<u>569.850</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		42.900	42.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.072	68.619
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.495	17.966
Gæld til tilknyttede virksomheder		694.117	788.190
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		31.723	28.408
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>845.307</u>	<u>946.083</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>1.370.850</u>	<u>1.515.933</u>
<b>Passiver</b>		<u>2.703.780</u>	<u>2.709.485</u>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2020/21	2019/20
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	15.221	16.566
Andre finansielle omkostninger	8.200	10.939
	<u>23.421</u>	<u>27.505</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	39.334	40.706
Regulering hensættelse til udskudt skat	7	-10
	<u>39.341</u>	<u>40.696</u>

**3. Grunde og bygninger**

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  $(100/7\% = 14,3 \times 185,5 \text{ t.kr.} =) 2.650 \text{ t.kr.}$  Samme dagsværdi som sidste år.

**Følsomhedsanalyse:**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 177 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.333 t.kr. til 1.156 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8,0 %	2.319 t.kr.	2.650 t.kr.	- 331 t.kr.
7,5 %	2.473 t.kr.	2.650 t.kr.	- 177 t.kr.
6,5 %	2.854 t.kr.	2.650 t.kr.	+ 204 t.kr.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	1.068.172	823.885
Årets tilgang	139.371	244.287
Saldo ultimo	<u>1.207.543</u>	<u>1.068.172</u>

## Noter

	2020/21	2019/20	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	486.209	42.900	315.610
Selskabsskat	39.334	0	0
	<u>525.543</u>	<u>42.900</u>	<u>315.610</u>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede forpligtigelse pr. 30. juni 2021 udgør 21 t.kr.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

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

Realkreditpantebrev i ejendommen matr. nr. 6X Sjørring By	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
	<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>
Bogført værdi af pantsatte aktiver	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K.P. Ejendomme Sjørring ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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 de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.