

## **K.P. Ejendomme Sjørring ApS**

Kæruldvej 4, Hundborg

7700 Thisted

CVR-nr. 28857950

### **Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. december 2023

---

Kaj Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K.P. Ejendomme Sjørring ApS Kæruldvej 4, Hundborg 7700 Thisted
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Kaj Pedersen, Direktør
<b>Moderselskab</b>	K.P. Sjørring Invest ApS Kæruldvej 4, Hundborg 7700 Thisted
<b>Revisor</b>	REVISION THY Registreret revisionsanpartsselskab Havnen 35, 1. sal 7700 Thisted
<b>Kontaktpersoner</b>	Jens Damsgaard, Registreret revisor Tommy Brix Jørgensen, Cand.merc.aud
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Hovedgaden 50 7752 Snedsted

K.P. Ejendomme Sjørring ApS

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundborg, den 13. december 2023

**Direktion**

Kaj Pedersen  
Direktør

K.P. Ejendomme Sjørring ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K.P. Ejendomme Sjørring ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.P. Ejendomme Sjørring ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Thisted, den 13. december 2023

**REVISION THY**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 42825379

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 2022 - 30. juni 2023 udviser et resultat på kr. 97.115, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en balancesum på kr. 2.767.587, og en egenkapital på kr. 1.537.927.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>144.658</b>	<b>160.519</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-20.151</u>	<u>-21.714</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>124.507</b>	<b>138.805</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-27.392</u>	<u>-30.537</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>97.115</u></b>	<b><u>108.268</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>97.115</u>	<u>108.268</u>
		<b><u>97.115</u></b>	<b><u>108.268</u></b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	2.650.000	2.650.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.650.000</b>	<b>2.650.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.650.000</b>	<b>2.650.000</b>
Andre tilgodehavender		16.750	44.561
Periodeafgrænsningsposter		1.831	1.782
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.581</b>	<b>46.343</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>99.006</b>	<b>62.225</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>117.587</b>	<b>108.568</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.767.587</b>	<b>2.758.568</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	4	1.412.927	1.315.811
<b>Egenkapital</b>		<b>1.537.927</b>	<b>1.440.811</b>
Hensættelser til udskudt skat		403	392
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>403</b>	<b>392</b>
Gæld til kreditinstitutter		400.912	443.465
Selskabsskat		27.381	30.532
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>428.293</b>	<b>473.997</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		42.600	42.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		67.446	54.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.193	13.129
Gæld til tilknyttede virksomheder		640.931	697.176
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		38.794	35.763
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>800.964</b>	<b>843.368</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.229.257</b>	<b>1.317.365</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.767.587</b>	<b>2.758.568</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		



## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	13.223	13.725
Andre finansielle omkostninger	6.928	7.989
	<u>20.151</u>	<u>21.714</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	27.381	30.532
Regulering hensættelse til udskudt skat	11	5
	<u>27.392</u>	<u>30.537</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. Ejendommens 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 1.535 t.kr. til 1.358 t.kr.

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

Afkast	Værdi af ejendomsportefølge	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.

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	1.315.812	1.207.543
Årets tilgang	<u>97.115</u>	<u>108.268</u>
Saldo ultimo	<u>1.412.927</u>	<u>1.315.811</u>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	400.912	42.600	246.000
Selskabsskat	<u>27.381</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>428.293</u>	<u>42.600</u>	<u>246.000</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 2023 udgør 37 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>
	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
Bogført værdi af pantsatte aktiver	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K.P. Ejendomme Sjørring ApS for 2022/23 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 omkosninger 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 nominel 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 indestående i pengeinstitut.

### 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 acontoskatte.

### 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.