

# P. Krull Ejendomme ApS

Engbakken 12

8471 Sabro

CVR-nr. 37750182

## Årsrapport for 2023

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 01-07-2024

---

Peter Krull Jepsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Resultatopgørelse                               | 7  |
| Balance   | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 12 |

## **P. Krull Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for P. Krull Ejendomme 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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.

Sabro, den 01-07-2024

#### **Direktion**

Peter Krull Jepsen  
Direktør

**P. Krull Ejendomme ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i P. Krull Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for P. Krull Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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.

Aarhus, den 01-07-2024

**APEX**

**Statsautoriserede revisorer ApS**

CVR-nr. 42936847

Dennis Veje Rasmussen

Statsautoriseret revisor

mne34520

## P. Krull Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | P. Krull Ejendomme ApS<br>Engbakken 12<br>8471 Sabro                              |
| CVR-nr.             | 37750182  |
| Stiftelsesdato      | 15-05-2016  |
| Regnskabsår         | 01-01-2023 - 31-12-2023   |
| <b>Direktion</b>    | Peter Krull Jepsen  |
| <b>Revisor</b>      | APEX<br>Statsautoriserede revisorer ApS<br>Vesterbro Torv 10, 1.<br>8000 Aarhus C |
| CVR-nr.             | 42936847  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed indenfor udlejning og dermed beslægtede aktiviteter efter ledelsens vurdering.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 573.059, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 8.373.002, og en egenkapital på kr. 3.648.622.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## P. Krull Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

|   | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>795.867</b> | <b>829.085</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | 0              | 0              |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -46.273        | -58.558        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>749.594</b> | <b>770.527</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder          |      | 0              | 1.200          |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 48.782         | 28.119         |
| Finansielle omkostninger  |      | -63.696        | -56.654        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>734.680</b> | <b>743.192</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -161.620       | -163.845       |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>573.060</b> | <b>579.347</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                   |      | 400.000        | 875.110        |
| Overført resultat   |      | 173.060        | -295.763       |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>573.060</b> | <b>579.347</b> |

P. Krull Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                                      |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                                 |      | 7.895.169        | 7.941.442        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |      | <b>7.895.169</b> | <b>7.941.442</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                |      | <b>7.895.169</b> | <b>7.941.442</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser         |      | 74.088           | 40.857           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder        |      | 0                | 34.462           |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 2    | 217.440          | 420.121          |
| Periodeafgrænsningsposter                           |      | 4.386            | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                              |      | <b>295.914</b>   | <b>495.440</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                         |      | <b>181.919</b>   | <b>254.021</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                            |      | <b>477.833</b>   | <b>749.461</b>   |
| <b>Aktiver</b>                                      |      | <b>8.373.002</b> | <b>8.690.903</b> |



P. Krull Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000           | 50.000           |
| Reserve for opskrivninger   |      | 2.993.964        | 3.025.562        |
| Overført resultat   |      | 204.658          | 0                |
| Udbytte for regnskabsåret   |      | 400.000          | 875.110          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>3.648.622</b> | <b>3.950.672</b> |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 871.182          | 860.922          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>871.182</b>   | <b>860.922</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 2.886.887        | 3.136.886        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>2.886.887</b> | <b>3.136.886</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 250.000          | 242.677          |
| Modtagne forudbetalinger  |      | 7.800            | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 22.000           | 112.972          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 201.920          | 0                |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder                                   |      | 151.360          | 156.288          |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 291.031          | 176.410          |
| Periodeafgrænsningsposter   |      | 0                | 6.076            |
| Deposita  |      | 42.200           | 48.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>966.311</b>   | <b>742.423</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>3.853.198</b> | <b>3.879.309</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>8.373.002</b> | <b>8.690.903</b> |
| Eventualforpligtelser   | 4    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 5    |                  |                  |

## P. Krull Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelse

|                               | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Reserve for<br/>opskrivninger</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året</b> | <b>I alt</b>     |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 01-01-2023        | 50.000                         | 3.025.562                            | 0                            | 875.109                                    | 3.950.671        |
| Foreslået udbytte             |                                |                                      |                              | 400.000                                    | 400.000          |
| Betalt udbytte                |                                |                                      |                              | -875.109                                   | -875.109         |
| Årets resultat                |                                |                                      | 204.658                      |  | 204.658          |
| Afskrivninger i regnskabsåret |                                | -31.598                              |                              |  | -31.598          |
| <b>Egenkapital 31-12-2023</b> | <b>50.000</b>                  | <b>2.993.964</b>                     | <b>204.658</b>               | <b>400.000</b>                             | <b>3.648.622</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## P. Krull Ejendomme ApS

### Noter

|                                   | 2023     | 2022     |
|-----------------------------------|----------|----------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |          |          |
| Der eringen ansatte i selskabet.  |          |          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>0</u> | <u>0</u> |

### 2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

|                            |         |         |
|----------------------------|---------|---------|
| Tilgodehavende hos ledelse | 217.440 | 420.121 |
|----------------------------|---------|---------|

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse omfatter mellemværende med ejerlederen.

Tilgodehavendet andrager t.kr. 217 pr. 31. december 2023 inklusive tilskrevne renter, som i regnskabsåret udgør t.kr. 49.

Lånet er forfaldent til omgående betaling.

Der er beregnet renter med 11,25 % og 13,25% for henholdsvis 1. halvår 2023 og 2. halvår 2023 efter bestemmelserne i selskabsloven.

Der er ikke sket tilbagebetalinger i årets løb, og der er hverken foretaget nedskrivninger eller givet afkald på de indregnede beløb.

Lånet indfries efter statusdagen ved en udlodning af udbytte.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.886.887</u>      | <u>250.000</u>           | <u>2.000.000</u>      |
|                                | <b>2.886.887</b>      | <b>250.000</b>           | <b>2.000.000</b>      |

### 4. 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 P. Krull Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.kr. 1.650, der giver pant i selskabets ejendom. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for gæld til DLR Kredit A/S.

Der er tinglyst realkreditpantebrev, der giver pant i selskabets ejendom. Realkreditpantebrev er stillet til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.kr. 3.984 Den regnskabsmæssigværdi pr. 31.12.2023 udgør t.kr. 7.895.

## P. Krull Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for P. Krull Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra enkelte reklassifikationer enten i resultatopgørelsen eller mellem balanceposterne.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### 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.

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

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til drift af ejendom og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendom samt administrationshonorar. Lejeindtægter og administrationshonorarer indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

## P. Krull Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 4.133.000 |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Andre tilgodehavender

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

## **P. Krull Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### **Egenkapital**

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

#### **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**

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

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.