

# **Knud Sørensen Ejendomme ApS**

Resenvej 54  
7800 Skive

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2018**

**Knud Sørensen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Knud Sørensen Ejendomme ApS  
Resenvej 54  
7800 Skive  
  
Telefonnummer: 51252029  
  
CVR-nr: 37881538  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Spar Nord Bank A/S, Skive  
Adelgade 8  
7800 Skive

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Knud Sørensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 31/05/2018

## Direktion

Knud Sørensen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer at betingelsen herfor er opfyldt.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Knud Sørensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Knud Sørensen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som de har tilvejebragt.

Vi har udført opgaven 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 og Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Viborg, 30/05/2018

Niels Erik Pedersen  
Revisor  
NEP Revision  
CVR: 14168001

# Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet har bestået i drift af udlejningsejendomme i Skive.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for Knud Sørensen Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af en sammentrækning af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Vareforbrug

Vareforbrug består af investeringsejendommenes driftsomkostninger som omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem



regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		408.441	422.682
Andre eksterne omkostninger .....		-12.964	-47.992
Ejendomsomkostninger .....		-120.930	-173.441
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	4.700
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>274.547</b>	<b>-201.249</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>274.547</b>	<b>196.549</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			4.700
Andre finansielle omkostninger .....		-128.395	-140.675
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>146.152</b>	<b>55.874</b>
Skat af årets resultat .....	1	-32.887	-19.500
<b>Årets resultat .....</b>		<b>113.265</b>	<b>36.374</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		113.265	36.374
<b>I alt .....</b>		<b>113.265</b>	<b>36.374</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		5.675.000	5.675.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.675.000</b>	<b>5.675.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.675.000</b>	<b>5.675.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.675.000</b>	<b>5.675.000</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		1.193.669	1.080.404
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.243.669</b>	<b>1.130.404</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		355.143	355.143
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>355.143</b>	<b>355.143</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.539.975	3.659.293
Deposita .....		108.025	94.425
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.648.000</b>	<b>3.753.718</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		119.317	
Gæld til banker .....		210.984	223.530
Skyldig selskabsskat .....		32.142	19.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....			10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		65.745	65.745
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>428.188</b>	<b>435.735</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.076.188</b>	<b>4.189.453</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.675.000</b>	<b>5.675.000</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

1 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat 32.142

Regulering af skat tidligere år 745

Skat af årets resultat i alt 32.887

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

2 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo 5.675.000

Tilgang i årets løb 4.700

Kostpris 31. december 2016 5.679.700

Årets af-/nedskrivninger -4.700

Af-/nedskrivninger 31. december 2016 -4.700

Materielle anlægsaktiver i alt 5.675.000

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme i Skive. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6-%.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse. Der er foretaget en vurdering af ekstern mægler.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

4 Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 3.776.253 3.659.292 119.317 3.038.176

Deposita 94.425 108.025 0 0

3.987.653 3.767.317 119.317 3.038.176