

Knud Sørensen Ejendomme ApS

Resenvej 54 A, 7800 Skive

CVR-nr. 37 88 15 38

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2023

Knud Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 15. marts 2023

Direktion

Knud Sørensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Knud Sørensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Knud Sørensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 15. marts 2023

midt revision ApS
Registreret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 39 06 57 97

Morten Nørgaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne34171

Selskabsoplysninger

Selskabet

Knud Sørensen Ejendomme ApS
Reservevej 54 A
7800 Skive

CVR-nr.: 37 88 15 38

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Skive

Direktion

Knud Sørensen, direktør

Revisor

midt revision ApS
Registreret revisionsvirksomhed
Toldboden 3
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 96.071, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.730.093.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knud Sørensen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag 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.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til ejendomme indeholder det forbrug, der anvendes for at opnå virksomhedens omsætning, herunder omkostninger til ejendommenes drift.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		241.356	299.073
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.629	-2.332
Resultat før finansielle poster		238.727	296.741
Finansielle omkostninger		-115.205	-117.426
Resultat før skat		123.522	179.315
Skat af årets resultat	1	-27.451	-39.814
Årets resultat		96.071	139.501
Foreslået udbytte		55.000	55.000
Overført resultat		41.071	84.501
		96.071	139.501

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.060.000	5.960.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>6.060.000</u>	<u>5.960.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.060.000</u>	<u>5.960.000</u>
Likvide beholdninger		<u>35.920</u>	<u>231.317</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>35.920</u>	<u>231.317</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.095.920</u></u>	<u><u>6.191.317</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.625.093	1.584.022
Foreslået udbytte for regnskabsåret		55.000	55.000
Egenkapital		<u>1.730.093</u>	<u>1.689.022</u>
Hensættelse til udskudt skat		307.645	307.694
Hensatte forpligtelser i alt		<u>307.645</u>	<u>307.694</u>
Banker		480.822	503.186
Gæld til realkreditinstitutter		3.265.656	3.378.941
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>3.746.478</u>	<u>3.882.127</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	137.925	136.086
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		54.417	14.267
Selskabsskat		9.500	21.798
Anden gæld		109.862	140.323
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>311.704</u>	<u>312.474</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.058.182</u>	<u>4.194.601</u>
Passiver i alt		<u>6.095.920</u>	<u>6.191.317</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.584.022	55.000	1.689.022
Betalt ordinært udbytte	0	0	-55.000	-55.000
Årets resultat	0	41.071	55.000	96.071
Egenkapital 31. december 2022	50.000	1.625.093	55.000	1.730.093

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.500	39.798
Årets udskudte skat	-49	16
	27.451	39.814
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<hr/>
Kostpris 1. januar 2022		5.966.492
Tilgang i årets løb		102.629
		<hr/>
Kostpris 31. december 2022		6.069.121
		<hr/>
Værdireguleringer 1. januar 2022		-4.160
Årets værdireguleringer		-4.961
		<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2022		-9.121
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		6.060.000
		<hr/> <hr/>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme består af 4 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 vurderingsmænd.

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6%.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse. Der er tidligere foretaget en vurdering af ekstern mægler, der bekræfter det valgte afkastkrav.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	527.626	505.262	24.440	393.820
Gæld til realkreditinstitutter	3.490.587	3.379.141	113.485	2.792.703
	4.018.213	3.884.403	137.925	3.186.523

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.379, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.060

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 680.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 680.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld. Pantet er givet i grunde og bygninger der indgår i regnskabet til en værdi på kr. 6.060.000

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Knud Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Knud Sørensen

Direktør

ID: 99879889-432c-42db-9ad2-0b85c586d3f4

Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 07:32:23

Underskrevet med MitID



Knud Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Knud Sørensen

Dirigent

ID: 99879889-432c-42db-9ad2-0b85c586d3f4

Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 07:32:23

Underskrevet med MitID



Morten Nørgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Bjerrekær Nørgaard

Revisor

ID: e77b61be-d439-4b83-b035-e07378a7571f

Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 08:25:58

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 44a783ugTUP2.49620718

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.