

## **Knud Sørensen Ejendomme ApS**

Resenvej 54 A, 7800 Skive

**CVR-nr. 37 88 15 38**

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2022

---

Knud Sørensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 10. maj 2022

### 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 2021 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 10. maj 2022

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 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 139.501, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.689.022.

### 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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 acontoskatte.

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>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>299.073</b>	<b>310.118</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.332	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>296.741</b>	<b>310.118</b>
Finansielle omkostninger		-117.426	-119.571
<b>Resultat før skat</b>		<b>179.315</b>	<b>190.547</b>
Skat af årets resultat	1	-39.814	-69.984
<b>Årets resultat</b>		<b>139.501</b>	<b>120.563</b>
Foreslået udbytte		55.000	0
Ekstraordinært udbytte		0	55.000
Overført resultat		84.501	65.563
		<b>139.501</b>	<b>120.563</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	5.960.000	5.929.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.960.000</b>	<b>5.929.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.960.000</b>	<b>5.929.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>231.317</b>	<b>247.169</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>231.317</b>	<b>247.169</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.191.317</b>	<b>6.176.169</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.584.022	1.499.521
Foreslået udbytte for regnskabsåret		55.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.689.022</u></b>	<b><u>1.549.521</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		307.694	307.678
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>307.694</u></b>	<b><u>307.678</u></b>
Banker		503.186	526.128
Gæld til realkreditinstitutter		3.378.941	3.490.787
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>3.882.127</u></b>	<b><u>4.016.915</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	136.086	134.277
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.267	29.117
Selskabsskat		21.798	27.756
Anden gæld		140.323	110.905
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>312.474</u></b>	<b><u>302.055</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.194.601</u></b>	<b><u>4.318.970</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.191.317</u></b>	<b><u>6.176.169</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.499.521	0	1.549.521
Årets resultat	0	84.501	55.000	139.501
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>1.584.022</b>	<b>55.000</b>	<b>1.689.022</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	39.798	86.526
Årets udskudte skat	16	-16.542
	<b>39.814</b>	<b>69.984</b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<hr/>
Kostpris 1. januar 2021		5.933.160
Tilgang i årets løb		33.332
		<hr/>
Kostpris 31. december 2021		5.966.492
		<hr/>
Værdireguleringer 1. januar 2021		-4.160
Årets værdireguleringer		-2.332
		<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2021		-6.492
		<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b>5.960.000</b>
		<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 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	550.568	527.626	24.440	393.820
Gæld til realkreditinstitutter	3.600.624	3.490.587	111.646	2.913.857
	<b>4.151.192</b>	<b>4.018.213</b>	<b>136.086</b>	<b>3.307.677</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.491, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 5.431

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 980.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 980.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld. Pantet er givet i grunde og bygninger der indgår i regnskabet til en værdi på kr. 5.960.000

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

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-834366876750  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 10:26:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Knud Sørensen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-834366876750  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 10:26:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Morten Bjerrekær Nørgaard

---

Som Revisor  
RID: 11109048  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 13:00:01  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 8b19d8HXWJT247705665