

Knud Sørensen Ejendomme ApS

Resenvej 54 A, 7800 Skive

CVR-nr. 37 88 15 38

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2020

Knud Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 18. marts 2020

Direktion

Knud Sørensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Knud Sørensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Knud Sørensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 18. marts 2020

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 2019

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Knud Sørensen Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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 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 gælds metode 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.

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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		296.816	314.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		540	0
Resultat før finansielle poster		297.356	314.538
Finansielle omkostninger		-178.804	-138.111
Resultat før skat		118.552	176.427
Skat af årets resultat	1	-4.402	-32.788
Årets resultat		<u>114.150</u>	<u>143.639</u>
Ekstraordinært udbytte		54.000	0
Overført resultat		60.150	143.639
		<u>114.150</u>	<u>143.639</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	5.929.000	5.928.460
Materielle anlægsaktiver		<u>5.929.000</u>	<u>5.928.460</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.929.000</u>	<u>5.928.460</u>
Likvide beholdninger		<u>268.308</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>268.308</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.197.308</u></u>	<u><u>5.928.460</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>1.397.458</u>	<u>1.337.308</u>
Egenkapital	3	<u>1.447.458</u>	<u>1.387.308</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>315.949</u>	<u>346.241</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>315.949</u>	<u>346.241</u>
Banker		548.338	275.637
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.600.625</u>	<u>3.539.976</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>4.148.963</u>	<u>3.815.613</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	132.497	0
Kreditinstitutter		0	131.805
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.585	42.385
Selskabsskat		22.694	33.690
Anden gæld		<u>112.162</u>	<u>171.418</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>284.938</u>	<u>379.298</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.433.901</u>	<u>4.194.911</u>
Passiver i alt		<u>6.197.308</u>	<u>5.928.460</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	34.694	41.690
Årets udskudte skat	-30.292	-8.902
	4.402	32.788
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>5.933.160</u>
Kostpris 1. januar 2019		5.933.160
Kostpris 31. december 2019		<u>5.933.160</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		-4.700
Årets værdireguleringer		<u>540</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>-4.160</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>5.929.000</u>

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 landskendte ejendomsmæglere.

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 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	1.337.308	0	1.387.308
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-54.000	-54.000
Årets resultat	0	60.150	54.000	114.150
Egenkapital 31. december 2019	50.000	1.397.458	0	1.447.458

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	275.637	572.778	24.440	442.700
Gæld til realkreditinstitutter	3.539.976	3.708.682	108.057	3.150.300
	3.815.613	4.281.460	132.497	3.593.000

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.709, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 5.290.

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 NEM ID
PID: 9208-2002-2-834366876750
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2020 kl.: 20:44:42
Underskrevet med NemID

Knud Sørensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-834366876750
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2020 kl.: 20:44:42
Underskrevet med NemID

Morten Bjerrekær Nørgaard

Som Revisor NEM ID
RID: 11109048
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2020 kl.: 08:26:17
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4a9cd993QrgP56747202

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.