

Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

KNUD E. SØRENSEN A/S
DANMARKSGADE 81A, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. FEBRUAR 2023 - 31. JANUAR 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juli 2024

Peer Buch Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. februar 2023 - 31. januar 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Knud E. Sørensen A/S Danmarksgade 81A 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 75 15 52 12 Stiftet: 10. juli 1984 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. februar 2023 - 31. januar 2024
Bestyrelse	Lis Sørensen Peer Buch Sørensen Inge Buch Sørensen Helle Buch Olesen
Direktion	Lis Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2023 - 31. januar 2024 for Knud E. Sørensen A/S.

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. januar 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2023 - 31. januar 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 10. juli 2024

Direktion:

Lis Sørensen

Bestyrelse:

Lis Sørensen

Peer Buch Sørensen

Inge Buch Sørensen

Helle Buch Olesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Knud E. Sørensen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Knud E. Sørensen A/S for regnskabsåret 1. februar 2023 - 31. januar 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2023 - 31. januar 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikshavn, den 10. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24638

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en blandet butiks- og boligejendom.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændring i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. FEBRUAR - 31. JANUAR

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		178.699	80.171
Personaleomkostninger.....	1	-27.349	-28.199
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		39.148	10.602
DRIFTSRESULTAT.....		190.498	62.574
Finansielle indtægter.....		442.648	137.365
Finansielle omkostninger.....		-54.235	-59.287
RESULTAT FØR SKAT.....		578.911	140.652
Skat af årets resultat.....	2	-118.733	-30.250
ÅRETS RESULTAT.....		460.178	110.402
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		460.178	110.402
I ALT.....		460.178	110.402

BALANCE 31. JANUAR

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		124.409	124.409
Investeringsjendom.....		4.588.248	4.549.100
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.712.657	4.673.509
ANLÆGSAKTIVER.....		4.712.657	4.673.509
Tilgodehavende lejere.....		0	9.430
Andre tilgodehavender.....		1.073.999	1.013.445
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	7.850
Periodeafgrænsningsposter.....		15.424	14.918
Tilgodehavender.....		1.089.423	1.045.643
Andre værdipapirer.....	4	1.957.007	1.676.037
Værdipapirer og kapitalandele.....		1.957.007	1.676.037
Likvider.....		5.655	23.970
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.052.085	2.745.650
AKTIVER.....		7.764.742	7.419.159
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		5.910.097	5.449.919
EGENKAPITAL.....		6.410.097	5.949.919
Nykredit.....		759.381	854.571
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	759.381	854.571
Prioritetsgæld.....		95.189	88.724
Gæld til pengeinstitutter.....		126.737	256.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.000	0
Selskabsskat.....		66.460	0
Anden gæld.....		278.428	269.234
Periodeafgrænsningsposter.....		4.450	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		595.264	614.669
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.354.645	1.469.240
PASSIVER.....		7.764.742	7.419.159
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. februar 2023.....	500.000	5.449.919	5.949.919
Forslag til resultatdisponering.....		460.178	460.178
Egenkapital 31. januar 2024.....	500.000	5.910.097	6.410.097

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	27.349	28.199	
	27.349	28.199	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	118.733	30.250	
	118.733	30.250	

Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendom	3
Kostpris 1. februar 2023.....	124.409	4.827.600	
Kostpris 31. januar 2024.....	124.409	4.827.600	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. februar 2023.....	0	-278.500	
Årets værdireguleringer.....	0	39.148	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. januar 2024.....	0	-239.352	
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2024.....	124.409	4.588.248	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Dagsværdi 31. januar 2024.....	4.588.248
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	39.148

Ejendommen er beliggende i Frederikshavn midtby tæt på gågademiljø. Ejendommen er til dels retail- og beboelsesejendom. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det forventede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 345 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 95 tkr. og en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Frederikshavn.

NOTER

Note

Andre værdipapirer

4

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. januar 2024.....	1.957.007
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	280.970

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/1 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/1 2023 gæld i alt
Nykredit.....	854.570	95.189	304.005	943.295
	854.570	95.189	304.005	943.295

Tinglyst gæld på ejendommen Rimmensgade 3 udgør ligeledes gældspost til Nykredit, nom. værdi 1.676.000 kr. med restgæld på 798.928 kr. pr. 31. januar 2024. Gældsposten er anvendt til Byfornyelsesprojekt på ejendommen i år 2000/01. Årlige renter og afdrag er 100% offentligt støttet, og gældsposten er ikke indregnet i balancen, da den anses for modsvaret af tilsvarende tilgodehavende tilskud.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 854 tkr., hvortil der er ydet fuld offentlig støtte til renter, bidrag og afdrag, og til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 854 tkr., hvortil der er ydet delvis offentlig støtte til renter, bidrag og afdrag, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2024 udgør 4.360 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Knud E. Sørensen A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar består af kunst. Der afskrives ikke herpå.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.