



# RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Limfjordsvej 42  
7900 Nykøbing Mors  
T +45 97 72 32 44

CVR nr. 25 49 21 45

nykobing@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Sydøstmors Ejendomsselskab ApS

Kongehøjvej 89, 7990 Ørding

CVR-nr. 27 92 78 07

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2024.

---

Margit Møller Poulsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Sydøstmors Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørding, den 29. april 2024

### Direktion

Verner Gullerup Larsen  
Direktør

### Bestyrelse

Johannes Jørgensen

Conny Nesager Lykkegaard

Ansgar Riis Nygaard

Verner Gullerup Larsen

Peter Gravers Wiese Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Sydøstmors Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sydøstmors Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse 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 i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Nykøbing Mors, den 29. april 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

### **Flemming Hansen**

statsautoriseret revisor  
mne32244

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sydøstmors Ejendomsselskab ApS Kongehøjvej 89 7990 Ørding
	CVR-nr.: 27 92 78 07
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Johannes Jørgensen Conny Nesager Lykkegaard Ansgar Riis Nygaard Verner Gullerup Larsen Peter Gravers Wiese Pedersen
<b>Direktion</b>	Verner Gullerup Larsen, Direktør
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Limfjordsvej 42 7900 Nykøbing Mors

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sydøstmors Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Gældsforpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>38.862</b>	<b>28.369</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.714	-22.145
<b>Driftsresultat</b>	<b>20.148</b>	<b>6.224</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-8.313	-6.798
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.835</b>	<b>-574</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>11.835</b>	<b>-574</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	11.835	0
Disponeret fra overført resultat	0	-574
<b>Disponeret i alt</b>	<b>11.835</b>	<b>-574</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	297.000	315.714
Materielle anlægsaktiver i alt	297.000	315.714
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>297.000</b>	<b>315.714</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>297.000</b>	<b>315.714</b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	260.000	260.000
Overført resultat	-193.404	-205.239
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>66.596</b>	<b>54.761</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	908	908
Langfristede gældsforpligtelser i alt	908	908
Gæld til pengeinstitutter	108.039	138.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	6.000
Anden gæld	2.757	2.820
Periodeafgrænsningsposter	112.700	112.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	229.496	260.045
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>230.404</b>	<b>260.953</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>297.000</b>	<b>315.714</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed om going concern
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive investeringsselskab med udlejning af ejendom med butik i Ørding.

### 2. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens §119. Selskabets ledelse forventer kapitalen reetableres ved positiv drift, fremover.

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	8.313	6.798
	<u>8.313</u>	<u>6.798</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i Frøslev-Møllerup Sparekasser, er der givet pant på t.kr. 800 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 297 t.kr.

### 5. Eventualposter

Skatteværdien af fremførbare underskud udgør ved en skatteprocent på 22 kr. 10.945