

## **Søemose Ejendomme ApS**

Administrationsselskabet AUNBØL A/S

Tordenskjoldsgade 2

6700 Esbjerg

**CVR-nr. 39 84 31 37**

### **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024

---

Niels Erik Jespersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	6
Balance pr. 31. december 2023	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Søemose Ejendomme ApS.

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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. juni 2024

Direktion

Lone Frederiksmose  
direktør

Niels Erik Jespersen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### ***Til kapitalejeren i Søemose Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Søemose Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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.

Løgumkloster, den 14. juni 2024

### **Tønder Revision**

godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 14 28 07

Jan Callesen  
registreret revisor  
mne15969

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Søemose Ejendomme ApS Administrationsselskabet AUNBØL A/S Tordenskjoldsgade 2 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 39 84 31 37
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Esbjerg
<b>Direktion</b>	Lone Frederiksmose, direktør Niels Erik Jespersen, direktør
<b>Revisor</b>	Tønder Revision godkendt revisionsaktieselskab Østergade 6A 6240 Løgumkloster

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i investering af ejendomme samt udlejning af disse og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 39.511, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.554.942.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>527.034</b>	<b>269.287</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>527.034</b>	<b>269.287</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-102.672</u>	<u>-88.662</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>424.362</b>	<b>180.625</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-373.706</u>	<u>-112.819</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>50.656</b>	<b>67.806</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-11.145</u>	<u>12.509</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>39.511</u></b>	<b><u>80.315</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>39.511</u>	<u>80.315</u>
		<b><u>39.511</u></b>	<b><u>80.315</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	10.576.155	10.428.827
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.576.155</b>	<b>10.428.827</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.576.155</b>	<b>10.428.827</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.478	6.132
Andre tilgodehavender		32.316	375
Udskudt skatteaktiv		74.238	85.383
Periodeafgrænsningsposter		0	20.103
<b>Tilgodehavender</b>		<b>109.032</b>	<b>111.993</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>74.971</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>109.032</b>	<b>186.964</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.685.187</b>	<b>10.615.791</b>



## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.504.942	1.465.431
<b>Egenkapital</b>		<b>1.554.942</b>	<b>1.515.431</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.517.324	5.593.733
Gæld til kapitalinteresser		1.000.000	1.000.000
Deposita		134.861	114.470
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>6.652.185</b>	<b>6.708.203</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	84.616	98.701
Banker		1.290.073	1.212.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.314	112.037
Gæld til kapitalinteresser		1.062.110	950.000
Anden gæld		12.947	1.800
Periodeafgrænsningsposter		0	16.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.478.060</b>	<b>2.392.157</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.130.245</b>	<b>9.100.360</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.685.187</b>	<b>10.615.791</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.465.431	1.515.431
Årets resultat	0	39.511	39.511
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>1.504.942</b>	<b>1.554.942</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	373.706	112.819
	<b><u>373.706</u></b>	<b><u>112.819</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	11.145	-12.509
	<b><u>11.145</u></b>	<b><u>-12.509</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		10.685.284
Tilgang i årets løb		250.000
Kostpris 31. december 2023		<u>10.935.284</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		256.457
Årets afskrivninger		<u>102.672</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>359.129</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>10.576.155</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.692.434	5.601.940	84.616	5.255.125
Gæld til kapitalinteresser	1.000.000	1.000.000	0	0
Deposita	114.470	134.861	0	0
	<b>6.806.904</b>	<b>6.736.801</b>	<b>84.616</b>	<b>5.255.125</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.716 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.576 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 220 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søemose Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettolejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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, 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**

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis 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 og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.