

Østeralle 8   
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34,1   
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61   
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99

CVR-nr. 31 26 20 89

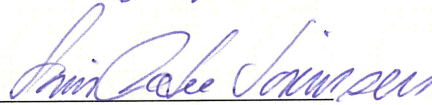
mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

**Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS**

Skelhøjevej 21  
8400 Ebeltoft

**ÅRSRAPPORT  
2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30 / 12 2016



Dirigent

**CVR-nr. 71 38 14 12**

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 30/12 2016

Direktion

  
Søren Peter Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS  
Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

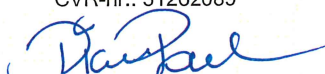
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ebeltoft, den 30 / 12 2016

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 31262089

  
Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor

  
Aage Madsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS  
Skelhøjvej 21  
8400 Ebeltøft

Telefon: 86 34 47 00  
Telefax: 86 34 59 86

CVR-nr: 71 38 14 12  
Stiftet: 21. december 1982  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Søren Peter Sørensen

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Østeralle 8  
8400 Ebeltøft

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med eje og udlejning af fast ejendom, samt hertil knyttet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 udviser et resultat på kr. 127.238, og selskabets balance pr. 30-09-2016 udviser en balancesum på kr. 9.212.215, og en egenkapital på kr. 3.070.163

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 30. september 2015 på kr. 99.800 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen opjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	1.080.677 (grunde)

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Kostprisen er anvendt som målegrundlag.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenu 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. oktober - 30. september

Note	2015/16	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>419.295</b>	<b>480.349</b>
1 Personaleomkostninger	-24.000	-24.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-69.109	-69.109
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>326.186</b>	<b>387.240</b>
Andre finansielle indtægter	35.369	483
Andre finansielle omkostninger	-198.946	-153.538
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>162.609</b>	<b>234.185</b>
Skat af årets resultat	-35.371	26.715
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>127.238</b>	<b>260.900</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	99.800
Overført resultat	-72.762	161.100
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>127.238</b>	<b>260.900</b>

Balance 30. september  
AKTIVER

Note	2016	2015
2 Grunde og bygninger	7.286.534	6.820.783
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.286.534</b>	<b>6.820.783</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	386.765	386.765
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>386.765</b>	<b>386.765</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>7.673.299</b>	<b>7.207.548</b>
Andre tilgodehavender	1.288.340	1.773.420
Periodeafgrænsningsposter	14.688	13.554
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.303.028</b>	<b>1.786.974</b>
Likvide beholdninger	235.888	36.917
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.538.916</b>	<b>1.823.891</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>9.212.215</b>	<b>9.031.439</b>

## Balance 30. september

### PASSIVER

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	2.670.163	2.742.924
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	99.800
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>3.070.163</b>	<b>3.042.724</b>
Hensættelse til udskudt skat	449.483	422.714
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>449.483</b>	<b>422.714</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.993.736	2.236.866
Deposita	96.780	81.330
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.090.516</b>	<b>2.318.196</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	26.200	719.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.650	39.000
Selskabsskat	3.602	23.884
Anden gæld	2.537.141	2.465.041
Periodeafgrænsningsposter	7.460	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.602.053</b>	<b>3.247.805</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>5.692.569</b>	<b>5.566.001</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>9.212.215</b>	<b>9.031.439</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2015/16	2014/15		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Pensioner	24.000	24.000		
	<u>24.000</u>	<u>24.000</u>		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015		7.798.138		
Årets tilgang		534.860		
Afgang		0		
Kostpris 30. september 2016		<u>8.332.998</u>		
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2015		-977.355		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0		
Af-/nedskrivninger		-69.109		
Af-/nedskrivninger 30. september 2016		<u>-1.046.464</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>7.286.534</u>		
<b>3 Egenkapital</b>	1/10 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	30/9 2016
Virksomhedskapital	200.000	0	0	200.000
Overført resultat	2.742.925	0	-72.762	2.670.163
Forslag til udbytte for regnskabsåret	99.800	-99.800	200.000	200.000
	<u>3.042.725</u>	<u>-99.800</u>	<u>127.238</u>	<u>3.070.163</u>

## Noter

	1/10 2015 Gæld i alt	30/9 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.956.746	3.019.936	26.200	2.870.000
Deposita	81.330	96.780	0	0
	<u>3.038.076</u>	<u>3.116.716</u>	<u>26.200</u>	<u>2.870.000</u>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på ialt kr. 3.019.935, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør kr. 6.751.673

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 350.000, der er givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

Heraf er ejerpantebrev på i alt kr. 350.000 deponeret til sikkerhed for pengeinstitut.