

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS**

**Skelhøjevej 21  
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT  
2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den *21. 12* 2018

  
Dirigent

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

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 21 / 12 2018



Direktion

Søren Peter Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne af Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Ebeltoft, den 21 / 12 2018

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646



Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne35437

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS Skelhøjevej 21 8400 Ebeltoft						
	<table> <tr> <td>Telefon:</td> <td>86 34 47 00</td> </tr> <tr> <td>Telefax:</td> <td>86 34 59 86</td> </tr> <tr> <td>E-mail:</td> <td>sps@skelhojevej.dk</td> </tr> </table>	Telefon:	86 34 47 00	Telefax:	86 34 59 86	E-mail:	sps@skelhojevej.dk
Telefon:	86 34 47 00						
Telefax:	86 34 59 86						
E-mail:	sps@skelhojevej.dk						
	<table> <tr> <td>CVR-nr:</td> <td>71 38 14 12</td> </tr> <tr> <td>Stiftet:</td> <td>21. december 1982</td> </tr> <tr> <td>Regnskabsår:</td> <td>1. oktober - 30. september</td> </tr> </table>	CVR-nr:	71 38 14 12	Stiftet:	21. december 1982	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
CVR-nr:	71 38 14 12						
Stiftet:	21. december 1982						
Regnskabsår:	1. oktober - 30. september						
<b>Direktion</b>	Søren Peter Sørensen						
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Østeralle 8 8400 Ebeltoft						

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2017 - 30-09-2018 udviser et resultat på kr. 116.564 og selskabets balance pr. 30-09-2018 udviser en balancesum på kr. 9.436.507, og en egenkapital på kr. 3.100.240.

### 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 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### 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 - bruttortjeneste.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### 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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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. 13.500 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftskomkostninger.

### 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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

### 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 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	2017/18	2016/17
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>333.010</b>	<b>447.608</b>
1 Personaleomkostninger	-24.000	-24.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-84.923	-72.523
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>224.087</b>	<b>351.085</b>
Andre finansielle indtægter	60.000	60.460
Andre finansielle omkostninger	-130.584	-131.669
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>153.503</b>	<b>279.876</b>
Skat af årets resultat	-36.939	-62.963
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>116.564</b>	<b>216.913</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Overført resultat	10.764	113.513
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>116.564</b>	<b>216.913</b>

**Balance 30. september**  
**AKTIVER**

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	7.141.488	7.214.011
Materielle anlægsaktiver	7.141.488	7.214.011
Andre værdipapirer og kapitalandele	386.765	386.765
Finansielle anlægsaktiver	386.765	386.765
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>7.528.253</b>	<b>7.600.776</b>
Andre tilgodehavender	1.277.000	1.287.830
Periodeafgrænsningsposter	12.799	12.290
Tilgodehavender	1.289.799	1.300.120
Likvide beholdninger	618.455	410.035
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.908.254</b>	<b>1.710.155</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>9.436.507</b>	<b>9.310.931</b>

## Balance 30. september

### PASSIVER

Note	2018	2017
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	2.794.440	2.783.676
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>3.100.240</b>	<b>3.087.076</b>
Hensættelse til udskudt skat	485.176	466.127
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>485.176</b>	<b>466.127</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.930.122	2.964.729
Deposita	89.058	75.420
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.019.180</b>	<b>3.040.149</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	30.400	26.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.100	23.380
Selskabsskat	56.209	45.921
Anden gæld	2.682.049	2.614.618
Periodeafgrænsningsposter	36.153	7.460
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.831.911</b>	<b>2.717.579</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.851.091</b>	<b>5.757.728</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>9.436.507</b>	<b>9.310.931</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Pensioner	24.000	24.000
	<u>24.000</u>	<u>24.000</u>

	1/10 2017	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	30/9 2018
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	200.000	0	0	200.000
Overført resultat	2.783.676	0	10.764	2.794.440
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	-103.400	105.800	105.800
	<u>3.087.076</u>	<u>-103.400</u>	<u>116.564</u>	<u>3.100.240</u>

	1/10 2017 Gæld i alt	30/9 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.990.930	2.960.522	30.400	2.810.000
Deposita	75.420	89.058	0	0
	<u>3.066.350</u>	<u>3.049.580</u>	<u>30.400</u>	<u>2.810.000</u>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på ialt kr. 2.960.522, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør kr. 7.141.488.

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. Endvidere er udstedt afgiftspantebrev kr. 335.000 ligeledes med pant i grunde og bygninger.