

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Grønland 24
8500 Grenaa
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 32 20 11

www.grantthornton.dk

Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS

Nytorv 2, 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 71 38 14 12

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2024.

Søren Peter Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 28. marts 2024

Direktion

Søren Peter Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Grenaa, den 28. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Sønder Andersen

statsautoriseret revisor
mne35794

Selskabsoplysninger

Selskabet	Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS Nytorv 2 8400 Ebeltoft
	CVR-nr.: 71 38 14 12
	Stiftet: 21. december 1982
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 41. regnskabsår
Direktion	Søren Peter Sørensen, Nytorv 2, 8400 Ebeltoft
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa
Bankforbindelse	Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af, at drive virksomhed med eje og udlejning af fast ejendom samt hertil knyttet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold for regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 384 t.kr. mod 525 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -331 t.kr. mod 245 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der solgt en af de af selskabet ejet ejendom, beliggende på Søkjersvej 3, Boeslum, 8400 Ebeltoft.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	383.597	524.632
1 Personaleomkostninger	0	-11.999
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-101.529	-97.281
Driftsresultat	282.068	415.352
Finansielle indtægter	34.422	92
2 Finansielle omkostninger	-630.723	-98.765
Resultat før skat	-314.233	316.679
Skat af årets resultat	-16.893	-71.430
Årets resultat	-331.126	245.249
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overføres til overført resultat	0	127.449
Disponeret fra overført resultat	-453.126	0
Disponeret i alt	-331.126	245.249

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		7.739.571	7.577.583
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	4.783
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.739.571</u>	<u>7.582.366</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.739.571</u>	<u>7.582.366</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.100
Tilgodehavende selskabsskat		0	7.705
Andre tilgodehavender		13.709	152.502
Periodeafgrænsningsposter		13.746	13.802
Tilgodehavender i alt		<u>27.455</u>	<u>176.109</u>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele		562.367	913.947
Værdipapirer i alt		<u>562.367</u>	<u>913.947</u>
Likvide beholdninger		<u>596.662</u>	<u>645.430</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.186.484</u>	<u>1.735.486</u>
Aktiver i alt		<u>8.926.055</u>	<u>9.317.852</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	5.014.438	5.467.564
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Egenkapital i alt	5.336.438	5.785.364
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	466.448	471.140
Hensatte forpligtelser i alt	466.448	471.140
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.788.261	2.811.501
Deposita	175.500	89.058
4 Selskabsskat	21.585	48.762
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.985.346	2.949.321
5 Kortfristet del af langfristet gæld	27.000	27.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.000	24.000
Selskabsskat	48.762	0
Anden gæld	39.061	61.027
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	137.823	112.027
Gældsforpligtelser i alt	3.123.169	3.061.348
Passiver i alt	8.926.055	9.317.852

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	200.000	5.340.115	114.400	5.654.515
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	127.449	117.800	245.249
Egenkapital 1. oktober 2022	200.000	5.467.564	117.800	5.785.364
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	-453.126	122.000	-331.126
	200.000	5.014.438	122.000	5.336.438

Noter

	2022/23	2021/22		
1. Personaleomkostninger				
Pensioner	0	11.999		
	0	11.999		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1		
2. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	630.723	98.765		
	630.723	98.765		
3. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kursværdien af børsnoterede værdipapirer pr. 30/9 2023 er t.kr. 561.				
Den urealiserede effekt på driften for 2022/2023 er t.kr. 34.				
Den urealiserede effekt på egenkapitalen for 2022/2023 er 0.				
4. Selskabsskat				
Langfristet del af selskabsskat	21.585	48.762		
	21.585	48.762		
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0		
	21.585	48.762		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0		
5. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	30/9 2023	del af lang-	gæld	efter 5 år
		fristet gæld	30/9 2023	
Gæld til realkreditinstitutter	2.815.261	27.000	2.788.261	2.680.261
Deposita	175.500	0	175.500	0
Selskabsskat	21.585	0	21.585	0
	3.012.346	27.000	2.985.346	2.680.261

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.815 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 7.740 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren Peter Sørensens 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelsesudgifter samt fællesomkostninger.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter pensioner.

Af- og nedskrivninger

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

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 posteringer 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.

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	1-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.