

# **Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS**

**Nytorv 2, 8400 Ebeltoft**

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

## **Årsrapport**

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2022.

---

Søren Peter Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 10. januar 2022

### 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 2020 - 30. september 2021 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 revisors 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 10. januar 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 27 47 81 31

**Bo Andersen**  
statsautoriseret revisor  
mne35794

**Torben Thomsen**  
registreret revisor  
mne5811

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab ApS Nytorv 2 8400 Ebeltoft
	CVR-nr.: 71 38 14 12
	Stiftet: 21. december 1982
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021 39. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Søren Peter Sørensen, Nytorv 2, 8400 Ebeltoft
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 397 t.kr. mod 236 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 183 t.kr. mod 57 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>397.497</b>	<b>235.533</b>
1 Personaleomkostninger	-23.999	-23.999
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-94.314	-82.972
<b>Driftsresultat</b>	<b>279.184</b>	<b>128.562</b>
Finansielle indtægter	109	60.012
Finansielle omkostninger	-61.262	-93.391
<b>Resultat før skat</b>	<b>218.031</b>	<b>95.183</b>
Skat af årets resultat	-34.768	-38.533
<b>Årets resultat</b>	<b>183.263</b>	<b>56.650</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overføres til overført resultat	68.863	0
Disponeret fra overført resultat	0	-56.350
<b>Disponeret i alt</b>	<b>183.263</b>	<b>56.650</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.670.764	7.688.230
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.883	12.983
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.679.647</u>	<u>7.701.213</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.679.647</u></b>	<b><u>7.701.213</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.100	2.100
Tilgodehavende selskabsskat	0	8.008
Andre tilgodehavender	136.502	744.500
Periodeafgrænsningsposter	13.671	13.348
Tilgodehavender i alt	<u>152.273</u>	<u>767.956</u>
2 Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>978.520</u>	<u>386.765</u>
Værdipapirer i alt	<u>978.520</u>	<u>386.765</u>
Likvide beholdninger	<u>417.720</u>	<u>93.588</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.548.513</u></b>	<b><u>1.248.309</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.228.160</u></b>	<b><u>8.949.522</u></b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	5.340.115	2.792.455
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.654.515</b>	<b>3.105.455</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	448.462	416.004
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>448.462</b>	<b>416.004</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.838.401	2.863.809
Deposita	89.058	89.058
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.927.459	2.952.867
3 Kortfristet del af langfristet gæld	29.000	32.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	18.000
Selskabsskat	3.579	0
Anden gæld	137.145	2.424.596
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	197.724	2.475.196
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.125.183</b>	<b>5.428.063</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.228.160</b>	<b>8.949.522</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	200.000	2.848.805	0	3.048.805
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-56.350</u>	<u>113.000</u>	<u>56.650</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	200.000	2.792.455	113.000	3.105.455
Overført fra fusion Søren Peter Sørensen				
ApS 1/10 2020	321.000	2.157.797	0	2.478.797
Overført kapital fra Søren Peter Sørensen				
ApS til overført resultat	-321.000	321.000	0	0
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>68.863</u>	<u>114.400</u>	<u>183.263</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>5.340.115</u></b>	<b><u>114.400</u></b>	<b><u>5.654.515</u></b>

**Noter**

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	<u>23.999</u>	<u>23.999</u>
	<b><u>23.999</u></b>	<b><u>23.999</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

**2. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kursværdien af børsnoterede værdipapirer pr. 30/9 2021 er 592.382.

Den urealiserede effekt på driften for 2020/2021 er 8.245.

Den urealiserede effekt på egenkapitalen for 2020/2021 er 0.

**3. Gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt 30/9 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.867.401	29.000	2.838.401	2.722.900
Deposita	89.058	0	89.058	0
	<b><u>2.956.459</u></b>	<b><u>29.000</u></b>	<b><u>2.927.459</u></b>	<b><u>2.722.900</u></b>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.867 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 7.671 t.kr.

**5. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Ingen.

## 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. Selskabet er i indeværende år fusioneret med Søren Peter Sørensen ApS, cvr-nr. 75 17 37 17, med virkning fra den 1/10 2020. Sammenligningstallene er ikke korrigeret.

### 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid
Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 3 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Tilgodehavender

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

### 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 acon-to skatter.

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.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Søren Peter Sørensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-402199252080  
Tidspunkt for underskrift: 24-01-2022 kl.: 09:36:53  
Underskrevet med NemID

### Bo Sønder Andersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 95790361  
Tidspunkt for underskrift: 24-01-2022 kl.: 10:15:41  
Underskrevet med NemID

### Torben Thomsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1099048131055  
Tidspunkt for underskrift: 24-01-2022 kl.: 10:16:37  
Underskrevet med NemID

### Søren Peter Sørensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-402199252080  
Tidspunkt for underskrift: 24-01-2022 kl.: 10:32:49  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e858fbrZH246741551

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).