

# **Søren Peter Sørensens Ejendomsselskab**

## **ApS**

Nytorv 2, 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 71 38 14 12

## **Årsrapport**

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2025.

---

Søren Peter Sørensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 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 2025

### **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 2023 - 30. september 2024 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 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Bo Sønder Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne35794

## 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 2023 - 30. september 2024 42. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Søren Peter Sørensen, Nytorv 2, 8400 Ebeltoft
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa
<b>Bankforbindelse</b>	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 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.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>468.677</b>	<b>383.597</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-92.268	-101.529
<b>Driftsresultat</b>	<b>376.409</b>	<b>282.068</b>
Finansielle indtægter	103.096	34.422
1 Finansielle omkostninger	-118.677	-630.723
<b>Resultat før skat</b>	<b>360.828</b>	<b>-314.233</b>
Skat af årets resultat	-63.055	-16.893
<b>Årets resultat</b>	<b>297.773</b>	<b>-331.126</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Overføres til overført resultat	162.773	0
Disponeret fra overført resultat	0	-453.126
<b>Disponeret i alt</b>	<b>297.773</b>	<b>-331.126</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.129.817	7.739.571
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.129.817</u>	<u>7.739.571</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.129.817</u></b>	<b><u>7.739.571</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	14.010	13.709
Periodeafgrænsningsposter	5.000	13.746
Tilgodehavender i alt	<u>19.010</u>	<u>27.455</u>
2 Andre værdipapirer og kapitalandele	665.463	562.367
Værdipapirer i alt	<u>665.463</u>	<u>562.367</u>
Likvide beholdninger	<u>856.258</u>	<u>596.662</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.540.731</u></b>	<b><u>1.186.484</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.670.548</u></b>	<b><u>8.926.055</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	5.177.211	5.014.438
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.512.211</u></b>	<b><u>5.336.438</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	448.397	466.448
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>448.397</u></b>	<b><u>466.448</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.329.111	2.788.261
Deposita	199.425	175.500
3 Selskabsskat	81.351	21.585
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.609.887</u>	<u>2.985.346</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	0	27.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	23.000
Selskabsskat	21.585	48.762
Anden gæld	51.468	39.061
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>100.053</u>	<u>137.823</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.709.940</u></b>	<b><u>3.123.169</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.670.548</u></b>	<b><u>8.926.055</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
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
Egenkapital 1. oktober 2023	200.000	5.014.438	122.000	5.336.438
Udloddet udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	162.773	135.000	297.773
	<b>200.000</b>	<b>5.177.211</b>	<b>135.000</b>	<b>5.512.211</b>

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>		
<b>1. Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	<u>118.677</u>	<u>630.723</u>		
	<b><u>118.677</u></b>	<b><u>630.723</u></b>		
	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>		
<b>2. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kursværdien af børsnoterede værdipapirer pr. 30/9 2024 er t.kr. 665.				
Den urealiserede effekt på driften for 2023/2024 er t.kr. 103.				
Den urealiserede effekt på egenkapitalen for 2023/2024 er 0.				
<b>3. Selskabsskat</b>				
Langfristet del af selskabsskat	<u>81.351</u>	<u>21.585</u>		
	81.351	21.585		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>		
	<b><u>81.351</u></b>	<b><u>21.585</u></b>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>30/9 2024</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
		<b>fristet gæld</b>	<b>30/9 2024</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	2.329.111	0	2.329.111	2.329.111
Deposita	199.425	0	199.425	0
Selskabsskat	<u>81.351</u>	<u>0</u>	<u>81.351</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.609.887</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.609.887</u></b>	<b><u>2.329.111</u></b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.329 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 7.130 t.kr.				

## **Noter**

---

### **6. 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

### **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 salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **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 acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 balance-dagens 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.