



Søren Ibsen ApS

Bredgade 83
9490 Pandrup
CVR-nr. 27766722

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.11.2022

Søren Hylleberg Ibsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.09.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søren Ibsen ApS

Bredgade 83

9490 Pandrup

CVR-nr.: 27766722

Hjemsted: Jammerbugt

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

Direktion

Søren Hylleberg Ibsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for Søren Ibsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 11.11.2022

Direktion

Søren Hylleberg Ibsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Søren Ibsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søren Ibsen ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 11.11.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i lighed med tidligere år i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 viser et underskud på 124 t.kr., og selskabets egenkapitalopgørelse pr. 30.09.2022 er positiv med 10.863 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		340.992	619.862
Personaleomkostninger	1	(553.423)	(515.563)
Af- og nedskrivninger		(25.000)	(22.500)
Driftsresultat		(237.431)	81.799
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		163.961	234.752
Andre finansielle indtægter	2	(103.342)	32.347
Andre finansielle omkostninger	3	(10.065)	(20.032)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(186.877)	328.866
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(250.000)
Resultat før skat		(186.877)	78.866
Skat af årets resultat	4	62.758	63.260
Årets resultat		(124.119)	142.126
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		(3.124.119)	(357.874)
Resultatdisponering		(124.119)	142.126

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		3.575.000	1.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		97.502	122.502
Materielle aktiver	5	3.672.502	1.322.502
Kapitalandele i associerede virksomheder		306.794	4.348.686
Finansielle aktiver	6	306.794	4.348.686
Anlægsaktiver		3.979.296	5.671.188
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.592	6.694
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.000.000	1.500.000
Udskudt skat		230.042	167.284
Andre tilgodehavender		532.569	825.308
Tilgodehavende skat		0	1.709
Periodeafgrænsningsposter		0	4.884
Tilgodehavender		2.786.203	2.505.879
Andre værdipapirer og kapitalandele		638.339	50.000
Værdipapirer og kapitalandele		638.339	50.000
Likvide beholdninger		3.592.494	5.343.895
Omsætningsaktiver		7.017.036	7.899.774
Aktiver		10.996.332	13.570.962

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.875.283	3.875.283
Overført overskud eller underskud		5.862.697	8.986.816
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500.000
Egenkapital		10.862.980	13.487.099
Deposita		75.900	56.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Anden gæld		32.452	2.563
Kortfristede gældsforpligtelser		133.352	83.863
Gældsforpligtelser		133.352	83.863
Passiver		10.996.332	13.570.962

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.875.283	8.986.816	0	500.000	13.487.099
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(500.000)	(500.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	0	(2.000.000)
Årets resultat	0	0	(3.124.119)	2.000.000	1.000.000	(124.119)
Egenkapital ultimo	125.000	3.875.283	5.862.697	0	1.000.000	10.862.980

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Gager og lønninger	551.151	503.824
Andre omkostninger til social sikring	2.272	3.598
Andre personaleomkostninger	0	8.141
	553.423	515.563
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Renteindtægter i øvrigt	12.177	32.347
Dagsværdireguleringer	(115.519)	0
	(103.342)	32.347

3 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	10.065	20.032
	10.065	20.032

4 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Ændring af udskudt skat	(62.758)	(63.260)
	(62.758)	(63.260)

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	1.097.360	225.000
Tilgange	2.375.000	0
Kostpris ultimo	3.472.360	225.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(102.498)
Årets afskrivninger	0	(25.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(127.498)
Dagsværdireguleringer primo	102.640	0
Dagsværdireguleringer ultimo	102.640	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.575.000	97.502

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,52 % pr. 30.09.2022 mod 3,46 % sidste regnskabsår.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. 444 t.kr. og -591 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. 346 t.kr. og -461 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 126 t.kr. Ejendommene udgør kontorbygning, der består af udlejning til kontor for andre selskaber. Ejendommene er beliggende i Pandrup.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	473.403
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(350.000)
Kostpris ultimo	123.403
Opskrivninger primo	3.875.283
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(1.452.241)
Andel af årets resultat	10.349
Udbytte	(2.250.000)
Opskrivninger ultimo	183.391
Regnskabsmæssig værdi ultimo	306.794

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Carsø Finans ApS	Pandrup	ApS	50
Scoop Invest ApS	Pandrup	ApS	25

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabet deponeret et afgiftspantebrev på 1.550 t.kr. for Klitgaardsvej 3A 1 2, 9492 Blokhush overfor Totalkredit, herudover hæfter virksomheden for 50 t.kr. overfor ejerforeningen Klitgaarden. Der er i selskabet også deponeret et afgiftspantebrev for Isaksvej 55, 9490 Pandrup på 988 t.kr. overfor totalkredit.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af

gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid År
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede

nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.