



Søren Ibsen ApS

Bredgade 83
9490 Pandrup
CVR-nr. 27766722

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.01.2022

Søren Hylleberg Ibsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020/21	6
Balance pr. 30.09.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søren Ibsen ApS

Bredgade 83

9490 Pandrup

CVR-nr.: 27766722

Hjemsted: Jammerbugt

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Direktion

Søren Hylleberg Ibsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 17.01.2022

Direktion

Søren Hylleberg Ibsen

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 01.10.2020 - 30.09.2021 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 17.01.2022

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 2020/21 viser et overskud på 142 t.kr., og selskabets egenkapitalopgørelse pr. 30.09.2021 er positiv med 13.487 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		619.862	370.419
Personaleomkostninger	1	(515.563)	(490.581)
Af- og nedskrivninger		(22.500)	(11.250)
Driftsresultat		81.799	(131.412)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		234.752	882.429
Andre finansielle indtægter	2	32.347	0
Andre finansielle omkostninger	3	(20.032)	(428)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		328.866	750.589
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(250.000)	(395.000)
Resultat før skat		78.866	355.589
Skat af årets resultat	4	63.260	26.530
Årets resultat		142.126	382.119
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
Overført resultat		(357.874)	(617.881)
Resultatdisponering		142.126	382.119

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		1.200.000	6.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		122.502	145.002
Materielle aktiver	5	1.322.502	6.845.002
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.348.686	4.163.934
Finansielle aktiver	6	4.348.686	4.163.934
Anlægsaktiver		5.671.188	11.008.936
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.694	18.140
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.500.000	1.600.000
Udskudt skat		167.284	104.024
Andre tilgodehavender		825.308	510.573
Tilgodehavende skat		1.709	1.363
Periodeafgrænsningsposter		4.884	0
Tilgodehavender		2.505.879	2.234.100
Andre værdipapirer og kapitalandele		50.000	50.000
Værdipapirer og kapitalandele		50.000	50.000
Likvide beholdninger		5.343.895	1.236.362
Omsætningsaktiver		7.899.774	3.520.462
Aktiver		13.570.962	14.529.398

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.875.283	3.783.934
Overført overskud eller underskud		8.986.816	9.436.039
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
Egenkapital		13.487.099	14.344.973
Deposita		56.300	72.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	0
Anden gæld		2.563	111.625
Kortfristede gældsforpligtelser		83.863	184.425
Gældsforpligtelser		83.863	184.425
Passiver		13.570.962	14.529.398

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.783.934	9.436.039	1.000.000	14.344.973
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Overført til reserver	0	91.349	(91.349)	0	0
Årets resultat	0	0	(357.874)	500.000	142.126
Egenkapital ultimo	125.000	3.875.283	8.986.816	500.000	13.487.099

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	503.825	487.845
Andre omkostninger til social sikring	3.597	2.736
Andre personaleomkostninger	8.141	0
	515.563	490.581
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	1

2 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Renteindtægter i øvrigt	32.347	0
	32.347	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	20.032	428
	20.032	428

4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Ændring af udskudt skat	(63.260)	(26.530)
	(63.260)	(26.530)

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	7.503.881	225.000
Afgange	(6.406.521)	0
Kostpris ultimo	1.097.360	225.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(79.998)
Årets afskrivninger	0	(22.500)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(102.498)
Dagsværdireguleringer primo	(803.881)	0
Tilbageførsel ved afgange	906.521	0
Dagsværdireguleringer ultimo	102.640	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.200.000	122.502

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

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

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,46 % pr. 30.09.2021 mod 2,96 % sidste regnskabsår.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 152 t. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 203 t. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 42 t. kr.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	453.403
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	20.000
Kostpris ultimo	473.403
Opskrivninger primo	3.710.531
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	230.000
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(250.000)
Andel af årets resultat	239.752
Udbytte	(50.000)
Andre reguleringer	(5.000)
Opskrivninger ultimo	3.875.283
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.348.686

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Carsøe Ejendomme ApS	Pandrup	ApS	50
Carsøe Finans ApS	Pandrup	ApS	50
Scoop Invest ApS	Pandrup	ApS	25
Tømrermester Kasper Bruun ApS	Pandrup	ApS	50

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabet deponeret et afgiftspantebrev 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:

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.

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 kontante beholdninger og 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.