



## Søren Ibsen ApS

Bredgade 83  
9490 Pandrup  
CVR-nr. 27766722

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.11.2023

---

**Søren Hylleberg Ibsen**  
Dirigent

# Indhold

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                           | 2  |
| Ledelsespåtegning                                                | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning                                                | 5  |
| Resultatopgørelse for 2022/23                                    | 6  |
| Balance pr. 30.09.2023                                           | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022/23                                 | 9  |
| Noter                                                            | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis                                         | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Søren Ibsen ApS  
Bredgade 83  
9490 Pandrup

CVR-nr.: 27766722  
Hjemsted: Jammerbugt  
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## 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 01.10.2022 - 30.09.2023 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. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 30.11.2023

**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 01.10.2022 - 30.09.2023 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 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 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 30.11.2023

## **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 2022/23 viser et overskud på 2.670 t.kr., og selskabets egenkapitalopgørelse pr. 30.09.2023 er positiv med 12.533 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022/23

|                                                       | Note | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>kr.   |
|-------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                         |      | <b>(1.464)</b>   | <b>340.992</b>   |
| Personaleomkostninger                                 | 1    | (170.187)        | (553.423)        |
| Af- og nedskrivninger                                 |      | (22.630)         | (25.000)         |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>(194.281)</b> | <b>(237.431)</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | 0                | 153.612          |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder |      | 2.696.619        | 0                |
| Andre finansielle indtægter                           | 2    | 165.706          | 22.526           |
| Andre finansielle omkostninger                        | 3    | (5.485)          | (125.584)        |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>2.662.559</b> | <b>(186.877)</b> |
| Skat af årets resultat                                | 4    | 6.970            | 62.758           |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>2.669.529</b> | <b>(124.119)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                  |                  |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret                    |      | 600.000          | 1.000.000        |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret       |      | 0                | 2.000.000        |
| Overført resultat                                     |      | 2.069.529        | (3.124.119)      |
| <b>Resultatdisponering</b>                            |      | <b>2.669.529</b> | <b>(124.119)</b> |

# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

|                                              | Note | 2022/23<br>kr.    | 2021/22<br>kr.    |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 3.730.102         | 3.575.000         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 64.872            | 97.502            |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 5    | <b>3.794.974</b>  | <b>3.672.502</b>  |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     |      | 3.053.413         | 306.794           |
| <b>Finansielle aktiver</b>                   | 6    | <b>3.053.413</b>  | <b>306.794</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>6.848.387</b>  | <b>3.979.296</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 6.801             | 23.592            |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 2.000.000         | 2.000.000         |
| Udskudt skat                                 |      | 237.012           | 230.042           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 440.986           | 532.569           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>2.684.799</b>  | <b>2.786.203</b>  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 1.011.746         | 638.339           |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>         |      | <b>1.011.746</b>  | <b>638.339</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>2.115.240</b>  | <b>3.592.494</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>5.811.785</b>  | <b>7.017.036</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>12.660.172</b> | <b>10.996.332</b> |

**Passiver**

|                                                        | Note | 2022/23<br>kr.    | 2021/22<br>kr.    |
|--------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                     |      | 125.000           | 125.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |      | 3.875.283         | 3.875.283         |
| Overført overskud eller underskud                      |      | 7.932.226         | 5.862.697         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                  |      | 600.000           | 1.000.000         |
| <b>Egenkapital</b>                                     |      | <b>12.532.509</b> | <b>10.862.980</b> |
| Deposita                                               |      | 75.900            | 75.900            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |      | 25.000            | 25.000            |
| Anden gæld                                             |      | 26.763            | 32.452            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |      | <b>127.663</b>    | <b>133.352</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |      | <b>127.663</b>    | <b>133.352</b>    |
| <b>Passiver</b>                                        |      | <b>12.660.172</b> | <b>10.996.332</b> |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

## Egenkapitalopgørelse for 2022/23

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                        | 3.875.283                                                                   | 5.862.697                                      | 1.000.000                                          | 10.862.980        |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0                              | 0                                                                           | 0                                              | (1.000.000)                                        | (1.000.000)       |
| Årets resultat            | 0                              | 0                                                                           | 2.069.529                                      | 600.000                                            | 2.669.529         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>3.875.283</b>                                                            | <b>7.932.226</b>                               | <b>600.000</b>                                     | <b>12.532.509</b> |

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

|                                                   | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>kr. |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Gager og lønninger                                | 170.092        | 551.151        |
| Andre omkostninger til social sikring             | 95             | 2.272          |
|                                                   | <b>170.187</b> | <b>553.423</b> |
| <hr/>                                             |                |                |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 1              | 2              |

## 2 Andre finansielle indtægter

|                         | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>kr. |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Renteindtægter i øvrigt | 12.377         | 12.177         |
| Dagsværdireguleringer   | 153.329        | 10.349         |
|                         | <b>165.706</b> | <b>22.526</b>  |

## 3 Andre finansielle omkostninger

|                            | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>kr. |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 5.485          | 10.065         |
| Dagsværdireguleringer      | 0              | 115.519        |
|                            | <b>5.485</b>   | <b>125.584</b> |

## 4 Skat af årets resultat

|                         | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>kr.  |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| Ændring af udskudt skat | (6.970)        | (62.758)        |
|                         | <b>(6.970)</b> | <b>(62.758)</b> |

## 5 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| Kostpris primo                      | 3.472.360                         | 225.000                                              |
| Tilgange                            | 155.102                           | 202.600                                              |
| Afgange                             | 0                                 | (202.600)                                            |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>3.627.462</b>                  | <b>225.000</b>                                       |
| Af- og nedskrivninger primo         | 0                                 | (127.498)                                            |
| Årets afskrivninger                 | 0                                 | (32.630)                                             |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>                          | <b>(160.128)</b>                                     |
| Dagsværdireguleringer primo         | 102.640                           | 0                                                    |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>102.640</b>                    | <b>0</b>                                             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>3.730.102</b>                  | <b>64.872</b>                                        |

Selskabets investeringsejendomme omfatter ejendomme i Jammerbugten. Ejendommenes størrelse udgør varierer fra 90 - 117 kvm.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsobservationer. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af gennemsnitlig m2 pris. Ejendommene er værdiansat på grundlag af m2 pris ud fra lignende ejendomme i samme område. Den indregnede værdi svarer til en gennemsnitlig kvm. pris på DKK 18.020.

En forøgelse af m2 prisen for ejendommen på 10% vil forøge værdien med 373 t.kr. En formindskelse af m2 prisen med 10% vil reducere værdien med 373 t.kr.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 3.730 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 6 Finansielle aktiver

|                                     | Kapitalandele<br>i associerede<br>virksomheder<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Kostpris primo                      | 123.403                                               |
| Tilgange                            | 50.000                                                |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>173.403</b>                                        |
| Opskrivninger primo                 | 283.391                                               |
| Andel af årets resultat             | 2.596.619                                             |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>2.880.010</b>                                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>3.053.413</b>                                      |

| Kapitalandele i associerede virksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel<br>% |
|------------------------------------------|----------|----------|----------------|
| Tøermester Kasper Bruun ApS              | Pandrup  | ApS      | 50,00          |
| 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 Blokhus 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.

### 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.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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:

|                                         | <b>Brugstid</b> |
|-----------------------------------------|-----------------|
| 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 for de selskabets ejendomme opgøres ved anvendelse af m2 priser, fastsat ud fra observerede

handler af sammenlignelige ejendomme foretaget i samme område.

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.

### **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.