

Sørensen Ejendomme ApS

Kærsholmvej 26A, Mou, 9280 Storvorde
CVR-nr. 38 46 74 33

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.12.24

Rasmus Wedel Sørensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

Selskabet

Sørensen Ejendomme ApS
Kærsholmvej 26A, Mou
9280 Storvorde
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 38 46 74 33
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Rasmus Wedel Sørensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nykredit
Sparekassen Danmark

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for Sørensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mou, den 17. december 2024

Direktionen

Rasmus Wedel Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Sørensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sørensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 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 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 17. december 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne28606

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Bruttofortjeneste	4.206.004	1.385.877
2	Personaleomkostninger	-1.835.340	-1.082.589
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.370.664	303.288
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.834	-31.371
	Resultat før dagsværdireguleringer	2.338.830	271.917
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-189.508	178.831
	Resultat af primær drift	2.149.322	450.748
	Finansielle indtægter	0	819.105
	Finansielle omkostninger	-933.843	-814.554
	Resultat før skat	1.215.479	455.299
	Skat af årets resultat	-264.838	-97.917
	Årets resultat	950.641	357.382
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	950.641	357.382
	I alt	950.641	357.382

AKTIVER

	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK
Investeringsejendomme	20.980.000	19.679.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.635	100.469
Materielle anlægsaktiver i alt	21.048.635	19.780.468
Anlægsaktiver i alt	21.048.635	19.780.468
Fremstillede varer og handelsvarer	3.495.094	3.247.750
Varebeholdninger i alt	3.495.094	3.247.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	832.335	1.063.690
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.603	6.687
Tilgodehavende selskabsskat	16.000	16.000
Andre tilgodehavender	194.265	13.573
Periodeafgrænsningsposter	140.268	148.780
Tilgodehavender i alt	1.190.471	1.248.730
Likvide beholdninger	253.597	55.400
Omsætningsaktiver i alt	4.939.162	4.551.880
Aktiver i alt	25.987.797	24.332.348

	30.09.24	30.09.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.749.468	2.798.827
Egenkapital i alt	3.799.468	2.848.827
Hensættelser til udskudt skat	803.901	650.647
Hensatte forpligtelser i alt	803.901	650.647
3 Gæld til realkreditinstitutter	11.180.909	11.439.831
3 Selskabsskat	111.584	0
3 Anden gæld	159.735	212.980
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.452.228	11.652.811
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	313.836	293.430
Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.123.492	3.274.887
Leverandører af varer og tjenesteydelser	748.365	702.786
Gæld til associerede virksomheder	3.345.100	3.195.391
Deposita	378.236	386.936
Anden gæld	1.023.171	1.326.633
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.932.200	9.180.063
Gældsforpligtelser i alt	21.384.428	20.832.874
Passiver i alt	25.987.797	24.332.348

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23			
Saldo pr. 01.10.22	50.000	2.441.445	2.491.445
Forslag til resultatdisponering	0	357.382	357.382
Saldo pr. 30.09.23	50.000	2.798.827	2.848.827
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24			
Saldo pr. 01.10.23	50.000	2.798.827	2.848.827
Forslag til resultatdisponering	0	950.641	950.641
Saldo pr. 30.09.24	50.000	3.749.468	3.799.468

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning og opførelse af ejendomme.

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.523.331	875.742
Pensioner	166.819	110.216
Andre omkostninger til social sikring	14.048	10.826
Andre personaleomkostninger	131.142	85.805
I alt	1.835.340	1.082.589
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	3

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.24	Gæld i alt 30.09.23
Gæld til realkreditinstitutter	260.591	6.477.728	11.441.500	11.680.016
Selskabsskat	0	0	111.584	0
Anden gæld	53.245	0	212.980	266.225
I alt	313.836	6.477.728	11.766.064	11.946.241

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.24	20.980.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-170.679

For investeringsejendomme anvender selskabet normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 5,50% - 6,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

5. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig restløbetid på 30 måneder og en gennemsnitlig ydelse på DKK 8.854, i alt t.DKK 266.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.695 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.430.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn.

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.