

# **Sørensen Ejendomme ApS**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.12.21

Rasmus Wedel Sørensen  
Dirigent

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning                                           | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning                                           | 6       |
| Resultatopgørelse                                           | 7       |
| Balance                                                     | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse                                        | 10      |
| Noter                                                       | 11 - 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  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 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. 30.09.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Mou, den 14. december 2021

**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 01.10.20 - 30.09.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 14. december 2021

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning og opførelse af ejendomme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 12.200 pr. 30.09.21. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 3. Oplysninger om dagsværdi.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.20 - 30.09.21 udviser et resultat på DKK 777.688 mod DKK 231.278 for tiden 01.10.19 - 30.09.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.163.757.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note |                                                   | 2020/21<br>DKK   | 2019/20<br>DKK |
|------|---------------------------------------------------|------------------|----------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>568.150</b>   | <b>489.710</b> |
| 1    | Personaleomkostninger                             | -48.264          | -20.668        |
|      | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>         | <b>519.886</b>   | <b>469.042</b> |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -20.979          | 0              |
|      | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>         | <b>498.907</b>   | <b>469.042</b> |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      | 804.190          | -21.409        |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>1.303.097</b> | <b>447.633</b> |
|      | Finansielle omkostninger                          | -312.432         | -150.533       |
|      | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>990.665</b>   | <b>297.100</b> |
|      | Skat af årets resultat                            | -212.977         | -65.822        |
|      | <b>Årets resultat</b>                             | <b>777.688</b>   | <b>231.278</b> |

## Forslag til resultatdisponering

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Overført resultat | 777.688        | 231.278        |
| <b>I alt</b>      | <b>777.688</b> | <b>231.278</b> |

**AKTIVER**

|                                              | 30.09.21<br>DKK   | 30.09.20<br>DKK   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        | 12.200.000        | 9.183.238         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 86.211            | 0                 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse     | 3.170.566         | 1.836.891         |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>15.456.777</b> | <b>11.020.129</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>15.456.777</b> | <b>11.020.129</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 3.750             | 23.775            |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 1.800             | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        | 20.993            | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 49.257            | 32.122            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>75.800</b>     | <b>55.897</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>272.509</b>    | <b>145.176</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>348.309</b>    | <b>201.073</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>15.805.086</b> | <b>11.221.202</b> |



| PASSIVER |                                                    |                   |                   |
|----------|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|          |                                                    | 30.09.21          | 30.09.20          |
| Note     |                                                    | DKK               | DKK               |
|          | Selskabskapital                                    | 50.000            | 50.000            |
|          | Overført resultat                                  | 2.113.757         | 1.336.069         |
|          | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>2.163.757</b>  | <b>1.386.069</b>  |
|          | Hensættelser til udskudt skat                      | 468.009           | 275.998           |
|          | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>468.009</b>    | <b>275.998</b>    |
| 2        | Gæld til realkreditinstitutter                     | 8.296.332         | 6.446.117         |
| 2        | Anden gæld                                         | 319.470           | 372.715           |
|          | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>8.615.802</b>  | <b>6.818.832</b>  |
| 2        | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 284.421           | 201.274           |
|          | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 463.246           | 1.833.264         |
|          | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 703.226           | 167.104           |
|          | Gæld til associerede virksomheder                  | 2.036.884         | 127.739           |
|          | Deposita                                           | 259.660           | 185.960           |
|          | Selskabsskat                                       | 85.498            | 68.531            |
|          | Anden gæld                                         | 724.583           | 150.150           |
|          | Periodeafgrænsningsposter                          | 0                 | 6.281             |
|          | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>4.557.518</b>  | <b>2.740.303</b>  |
|          | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>13.173.320</b> | <b>9.559.135</b>  |
|          | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>15.805.086</b> | <b>11.221.202</b> |

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført<br>resultat |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20 |                 |                      |
| Saldo pr. 01.10.19                           | 50.000          | 1.104.791            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 231.278              |
| Saldo pr. 30.09.20                           | 50.000          | 1.336.069            |
| Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21 |                 |                      |
| Saldo pr. 01.10.20                           | 50.000          | 1.336.069            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 777.688              |
| Saldo pr. 30.09.21                           | 50.000          | 2.113.757            |

|                                          | 2020/21<br>DKK | 2019/20<br>DKK |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>          |                |                |
| Lønninger                                | 23.594         | 13.710         |
| Andre omkostninger til social sikring    | 3.635          | 100            |
| Andre personaleomkostninger              | 21.035         | 6.858          |
| I alt                                    | 48.264         | 20.668         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1              | 1              |

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.09.21 | Gæld i alt<br>30.09.20 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 231.176             | 7.600.752              | 8.527.508              | 6.594.146              |
| Anden gæld                     | 53.245              | 0                      | 372.715                | 425.960                |
| I alt                          | 284.421             | 7.600.752              | 8.900.223              | 7.020.106              |

### 3. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK                                                              | Investerings-<br>ejendomme |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 30.09.21                                                   | 12.200.000                 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 551.691                    |

Selskabet har for de ejendomme, der er købt i indeværende regnskabsår fastsat dagsværdien med udgangspunkt i kostpris, idet ejendommene er erhvervet fra tredjemand.

For investeringsejendomme erhveret før 01.10.20 anvender selskabet normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 5,25% - 5,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes 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.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.749 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.200.

## 5. 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

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

### 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### 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,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5             | 0                          |

Investerings ejendomme 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *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.

## 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.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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 samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.