

# Sorø Byggecenter K/S

Trautnersvej 10, 4180 Sorø  
CVR-nr. 85 63 72 15

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.02.24

Casper Jørck  
Dirigent



---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                                       | 7       |
| Resultatopgørelse                                       | 8       |
| Balance   | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 11      |
| Noter   | 12 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

Sorø Byggecenter K/S  
Trautnersvej 10  
4180 Sorø  
Telefon: 57 83 46 13  
Hjemsted: Sorø  
CVR-nr.: 85 63 72 15  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Casper Jørck  
Bente Brink Jørck  
Gustav Brink Jørck  
Andreas Brink Jørck

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Joerck A/S, Sorø

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Sorø Byggecenter K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 16. februar 2024

**Bestyrelsen**

Casper Jørck

Bente Brink Jørck

Gustav Brink Jørck

Andreas Brink Jørck

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

**Dirigent**

Casper Jørck

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til ejeren i Sorø Byggecenter K/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sorø Byggecenter K/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 16. februar 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11503

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve, opføre og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 1.268.751 mod t.DKK 794 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.750.414.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   |   | 2023<br>DKK      | 2022<br>t.DKK |
|--|---|------------------|---------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.566.342</b> | <b>1.478</b>  |
|  | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -425.442         | -408          |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>1.140.900</b> | <b>1.070</b>  |
| 1                                      | Finansielle indtægter                             | 181.039          | 107           |
|  | Finansielle omkostninger                          | -53.188          | -383          |
|  | <b>Årets resultat</b>                             | <b>1.268.751</b> | <b>794</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |   |                  |               |
|  | Forslag til udlodning for regnskabsåret           | 650.000          | 0             |
|  | Overført resultat                                 | 618.751          | 794           |
|  | <b>I alt</b>                                      | <b>1.268.751</b> | <b>794</b>    |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.23          | 31.12.22      |
|----------------|--|-------------------|---------------|
|                |  | DKK               | t.DKK         |
| Note           |  |                   |               |
|                | Grunde og bygninger                          | 17.137.253        | 17.563        |
| 2              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>17.137.253</b> | <b>17.563</b> |
| 3              | Andre tilgodehavender                        | 1.609.550         | 1.610         |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>1.609.550</b>  | <b>1.610</b>  |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>18.746.803</b> | <b>19.173</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.699.805         | 33            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>1.699.805</b>  | <b>33</b>     |
|                | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 1.570.540         | 1.447         |
|                | <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>   | <b>1.570.540</b>  | <b>1.447</b>  |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>36.614</b>     | <b>336</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>3.306.959</b>  | <b>1.816</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>22.053.762</b> | <b>20.989</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.23          | 31.12.22      |
|-----------------|--|-------------------|---------------|
|                 |  | DKK               | t.DKK         |
| Note            |  |                   |               |
|                 | Selskabskapital                                    | 1.726.000         | 1.726         |
|                 | Overført resultat                                  | 12.374.414        | 11.756        |
|                 | Forslag til udlodning for regnskabsåret            | 650.000           | 0             |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>14.750.414</b> | <b>13.482</b> |
| 4               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 5.280.616         | 5.608         |
| 4               | Anden gæld   | 1.500.000         | 1.500         |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>6.780.616</b>  | <b>7.108</b>  |
| 4               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 327.200           | 327           |
|                 | Anden gæld   | 195.532           | 72            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>522.732</b>    | <b>399</b>    |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>7.303.348</b>  | <b>7.507</b>  |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>22.053.762</b> | <b>20.989</b> |

- 5 Oplysninger om dagsværdi  
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udlodning for<br>regnskabsåret | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 -<br>31.12.22 |                      |                      |   |                      |
| Saldo pr. 01.01.22                              | 1.726.000            | 10.961.594           | 0   | 12.687.594           |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 794.069              | 0   | 794.069              |
| Saldo pr. 31.12.22                              | 1.726.000            | 11.755.663           | 0   | 13.481.663           |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 -<br>31.12.23 |                      |                      |   |                      |
| Saldo pr. 01.01.23                              | 1.726.000            | 11.755.663           | 0   | 13.481.663           |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 618.751              | 650.000                                       | 1.268.751            |
| Saldo pr. 31.12.23                              | 1.726.000            | 12.374.414           | 650.000                                       | 14.750.414           |

|                                  | 2023<br>DKK | 2022<br>t.DKK |
|----------------------------------|-------------|---------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>  |             |               |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 34.630      | 15            |
| Renteindtægter i øvrigt          | 5.315       | 0             |
| Øvrige finansielle indtægter     | 141.094     | 92            |
| Øvrige finansielle indtægter     | 146.409     | 92            |
| I alt                            | 181.039     | 107           |

**2. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Grunde og<br>bygninger |
|------------------------------------|------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.23              | 24.850.489             |
| Kostpris pr. 31.12.23              | 24.850.489             |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23 | -7.287.794             |
| Afskrivninger i året               | -425.442               |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23 | -7.713.236             |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 17.137.253             |

**3. Finansielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Andre tilgodehavender |
|------------------------------------|-----------------------|
| Kostpris pr. 01.01.23              | 1.609.550             |
| Kostpris pr. 31.12.23              | 1.609.550             |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 1.609.550             |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Afdrag<br>første år<br>DKK | Restgæld<br>efter 5 år<br>DKK | Gæld i alt<br>31.12.23<br>DKK | Gæld i alt<br>31.12.22<br>t.DKK |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 327.200                    | 3.945.000                     | 5.607.816                     | 5.935                           |
| Anden gæld                     | 0                          | 0                             | 1.500.000                     | 1.500                           |
| I alt                          | 327.200                    | 3.945.000                     | 7.107.816                     | 7.435                           |

**5. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK  | Børsnoterede<br>værdipapirer og<br>kapitalandele |
|--|--|
| Dagsværdi pr. 31.12.23   | 1.570.542  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 77.131   |

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.608 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 17.137. Sorø Byggecenter K/S ligger inde med et ubelånt ejerpantebrev på nom. t.DKK 1.500.

Andre tilgodehavender hos kommanditister på t.DKK 1.610 er ikke sikret ved pant.

## 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**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,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 20-40           | 45                         |

Grunde 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".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

**Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.

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.

## 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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.