

SØRENSEN INVEST APS

FABERSVEJ 14, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. november 2021

Nita Juel Nørgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Sørensen Invest ApS
	Fabersvej 14
	7100 Vejle
	CVR-nr.: 24 23 20 26
	Stiftet: 24. august 1999
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Nita Juel Nørgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Roms Hule 4, 1. sal
	7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Sørensen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. november 2021

Direktion:

Nita Juel Nørgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Sørensen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sørensen Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Vejle, den 15. november 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36183

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, investering i dattervirksomheder samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		341.180	242.553
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		573.038	386.763
Andre finansielle indtægter.....	1	181.686	49.029
Andre finansielle omkostninger.....		-11.337	-19.891
RESULTAT FØR SKAT		1.084.567	658.454
Skat af årets resultat.....	2	-112.534	-59.752
ÅRETS RESULTAT		972.033	598.702
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	400.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		573.038	386.763
Overført resultat.....		-1.005	-188.061
I ALT		972.033	598.702

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investerings ejendomme.....		5.826.386	5.826.386
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.826.386	5.826.386
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		6.430.174	5.857.135
Finansielle anlægsaktiver.....	4	6.430.174	5.857.135
ANLÆGS AKTIVER.....		12.256.560	11.683.521
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		109.364	116.523
Andre tilgodehavender.....		33.913	10.052
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		151.099	92.900
Periodeafgrænsningsposter.....		4.436	4.345
Tilgodehavender.....		298.812	223.820
Andre værdipapirer.....	5	1.042.685	879.832
Værdipapirer.....		1.042.685	879.832
Likvide beholdninger.....		567.005	791.780
OMSÆTNINGS AKTIVER.....		1.908.502	1.895.432
AKTIVER.....		14.165.062	13.578.953

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.171.423	5.204.288
Overført overskud.....		5.416.653	5.811.755
Forslag til udbytte.....		400.000	400.000
EGENKAPITAL.....		12.113.076	11.541.043
Hensættelse til udskudt skat.....		831.138	822.492
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		831.138	822.492
Gæld til realkreditinstitutter.....		807.345	918.023
Anden gæld.....		53.655	54.630
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	861.000	972.653
Prioritetsgæld.....		110.678	110.513
Selskabsskat.....		218.326	104.614
Anden gæld.....		30.844	27.638
Kortfristede gældsforpligtelser.....		359.848	242.765
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.220.848	1.215.418
PASSIVER.....		14.165.062	13.578.953
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	125.000	5.598.385	5.417.658	0	11.141.043
Forslag til resultatdisponering.....		573.038	-1.005	400.000	972.033
Egenkapital 30. juni 2021.....	125.000	6.171.423	5.416.653	400.000	12.113.076

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.842	3.287	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	178.844	45.742	
	181.686	49.029	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	103.888	51.107	
Regulering af udskudt skat.....	8.646	8.645	
	112.534	59.752	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2020.....		2.857.535	
Kostpris 30. juni 2021.....		2.857.535	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....		2.968.851	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....		2.968.851	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		5.826.386	
Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom i Vejle C, som blev anskaffet i 1999. Udlejningsejendommen består af 3 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 315 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 435 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 120 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,40 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,4 % vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Vejle.			
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i dattervirksom- heder	
Kostpris 1. juli 2020.....		258.751	
Kostpris 30. juni 2021.....		258.751	
Værdireguleringer 1. juli 2020.....		5.598.386	
Årets værdireguleringer		573.037	
Værdireguleringer 30. juni 2021.....		6.171.423	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		6.430.174	

NOTER

Note

Andre værdipapirer

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede aktier	Obligationer	Investerings- foreninger
Dagsværdi 30. juni 2021	525.980	388.427	128.278
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	128.527	-3.378	25.576

Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	918.023	110.678	360.815	1.028.536
Anden gæld.....	53.655	0	53.655	54.630
	971.678	110.678	414.470	1.083.166

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 218 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 918 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 5.826 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest III ApS har selskabet stillet selvskyldnerkaution. Gælden pr. 30. juni 2021 udgør 450 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for realkreditgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest III ApS. Gælden pr. 30. juni 2021 udgør 1.006 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for realkreditgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest II ApS. Gælden pr. 30. juni 2021 udgør 1.027 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

9

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

2020/21 2019/20

Medarbejderforhold

10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sørensen Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme, vand og antenne indgår i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.