

SØRENSEN INVEST APS

FABERSVEJ 14, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. november 2023

Egon Christian Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
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
	Kommune: Vejle
	Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 10. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 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 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 10. november 2023

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.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		353.031	307.082
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.140.717	244.223
Andre finansielle indtægter.....	1	67.399	65.971
Andre finansielle omkostninger.....		-33.298	-171.051
RESULTAT FØR SKAT		1.527.849	446.225
Skat af årets resultat.....	2	-85.165	-44.482
ÅRETS RESULTAT		1.442.684	401.743
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	400.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.140.717	244.223
Overført resultat.....		-98.033	-242.480
I ALT		1.442.684	401.743

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investerings ejendomme.....		5.837.176	5.826.386
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.837.176	5.826.386
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		7.515.113	6.674.397
Finansielle anlægsaktiver.....	4	7.515.113	6.674.397
ANLÆGS AKTIVER.....		13.352.289	12.500.783
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	62.027
Andre tilgodehavender.....		18.210	17.388
Tilgodehavende selskabsskat.....		7.120	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		92.984	41.051
Periodeafgrænsningsposter.....		6.126	5.985
Tilgodehavender.....		124.440	126.451
Andre værdipapirer.....	5	943.607	918.247
Værdipapirer.....		943.607	918.247
Likvide beholdninger.....		496.784	332.604
OMSÆTNINGS AKTIVER.....		1.564.831	1.377.302
AKTIVER.....		14.917.120	13.878.085

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		7.256.363	6.415.646
Overført overskud.....		5.376.140	5.174.173
Forslag til udbytte.....		400.000	400.000
EGENKAPITAL.....		13.157.503	12.114.819
Hensættelse til udskudt skat.....		841.573	839.303
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		841.573	839.303
Gæld til realkreditinstitutter.....		598.129	681.480
Selskabsskat.....		118.905	29.070
Anden gæld.....		54.900	55.200
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	771.934	765.750
Prioritetsgæld.....		104.760	125.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.292	0
Anden gæld.....		29.058	32.348
Kortfristede gældsforpligtelser.....		146.110	158.213
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		918.044	923.963
PASSIVER.....		14.917.120	13.878.085
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	125.000	6.415.646	5.174.173	400.000	12.114.819
Forslag til resultatdisponering.....		1.140.717	-98.033	400.000	1.442.684
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-400.000	-400.000
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-300.000	300.000		0
Egenkapital 30. juni 2023.....	125.000	7.256.363	5.376.140	400.000	13.157.503

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	2.662	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	67.399	63.309	
	67.399	65.971	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	82.895	36.317	
Regulering af udskudt skat.....	2.270	8.165	
	85.165	44.482	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....		2.857.535	
Tilgang.....		10.790	
Kostpris 30. juni 2023.....		2.868.325	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		2.968.851	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		2.968.851	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		5.837.176	
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 324 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 448 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 123 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,56 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,56 % vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Vejle.			
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i dattervirksom- heder	
Kostpris 1. juli 2022.....		258.750	
Kostpris 30. juni 2023.....		258.750	
Værdireguleringer 1. juli 2022.....		6.415.646	
Årets værdireguleringer		840.717	
Værdireguleringer 30. juni 2023.....		7.256.363	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		7.515.113	

NOTER

Note

Andre værdipapirer

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Obligationer	Investeringsforeninger
Dagsværdi 30. juni 2023.....	364.839	578.768
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	6.954	3.112

Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	702.889	104.760	151.111	807.345
Selskabsskat.....	118.905	0	0	29.070
Anden gæld.....	54.900	0	54.900	55.200
	876.694	104.760	206.011	891.615

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 112 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 703 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 5.837 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest III ApS har selskabet stillet selvskyldnerkaution. Gælden pr. 30. juni 2023 udgør 386 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for realkreditgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest III ApS. Gælden pr. 30. juni 2023 udgør 900 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for realkreditgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest II ApS. Gælden pr. 30. juni 2023 udgør 787 tkr.

	2022/23	2021/22
Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sørensen Invest ApS for 2022/23 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. Optrævede bidrag til dækning af varme, vand og antenne indgår i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og 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 af resultat

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

Investerings ejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør X år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

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 og kapitalandele

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.