



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

SØRENSEN INVEST APS

FABERSVEJ 14, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. november 2022

Egon Christian Sørensen

CVR-NR. 24 23 20 26

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022 | |
| 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 2021 - 30. juni 2022 |
| 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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 15. november 2022

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 | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|---|------|----------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE..... | | 307.082 | 341.180 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 244.223 | 573.038 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 65.971 | 181.686 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -171.051 | -11.337 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | 446.225 | 1.084.567 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -44.482 | -112.534 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | 401.743 | 972.033 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 400.000 | 400.000 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 244.223 | 573.038 |
| Overført resultat..... | | -242.480 | -1.005 |
| I ALT..... | | 401.743 | 972.033 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 5.826.386 | 5.826.386 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 5.826.386 | 5.826.386 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 6.674.397 | 6.430.174 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 6.674.397 | 6.430.174 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 12.500.783 | 12.256.560 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 62.027 | 109.364 |
| Andre tilgodehavender..... | | 17.388 | 33.913 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 41.051 | 151.099 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 5.985 | 4.436 |
| Tilgodehavender..... | | 126.451 | 298.812 |
| Andre værdipapirer..... | 5 | 918.247 | 1.042.685 |
| Værdipapirer..... | | 918.247 | 1.042.685 |
| Likvide beholdninger..... | | 332.604 | 567.005 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.377.302 | 1.908.502 |
| AKTIVER..... | | 13.878.085 | 14.165.062 |

BALANCE 30. JUNI

| PASSIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 6.415.646 | 6.171.423 |
| Overført overskud..... | | 5.174.173 | 5.416.653 |
| Forslag til udbytte..... | | 400.000 | 400.000 |
| EGENKAPITAL..... | | 12.114.819 | 12.113.076 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 839.303 | 831.138 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 839.303 | 831.138 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 681.480 | 807.345 |
| Anden gæld..... | | 55.200 | 53.655 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 736.680 | 861.000 |
| Prioritetsgæld..... | | 125.865 | 110.678 |
| Selskabsskat..... | | 29.070 | 218.326 |
| Anden gæld..... | | 32.348 | 30.844 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 187.283 | 359.848 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 923.963 | 1.220.848 |
| PASSIVER..... | | 13.878.085 | 14.165.062 |
| 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 2021..... | 125.000 | 6.171.423 | 5.416.653 | 400.000 | 12.113.076 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 244.223 | -242.480 | 400.000 | 401.743 |
| Transaktioner med ejere | | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | | -400.000 | -400.000 |
| Egenkapital 30. juni 2022..... | 125.000 | 6.415.646 | 5.174.173 | 400.000 | 12.114.819 |

NOTER

| | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. | Note |
|--|----------------|--|------|
| Andre finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 2.662 | 2.842 | 1 |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 63.309 | 178.844 | |
| | 65.971 | 181.686 | |
| Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 36.317 | 103.888 | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 8.165 | 8.646 | |
| | 44.482 | 112.534 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| | | Investerings- ejendomme | 3 |
| Kostpris 1. juli 2021..... | | 2.857.535 | |
| Kostpris 30. juni 2022..... | | 2.857.535 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021..... | | 2.968.851 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022..... | | 2.968.851 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022..... | | 5.826.386 | |
| <p>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 318 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 441 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 123 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,45 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,45 % vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Vejle.</p> | | | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| | | Kapitalandele i dattervirksom- heder | 4 |
| Kostpris 1. juli 2021..... | | 258.751 | |
| Kostpris 30. juni 2022..... | | 258.751 | |
| Værdireguleringer 1. juli 2021..... | | 6.171.423 | |
| Årets værdireguleringer | | 244.223 | |
| Værdireguleringer 30. juni 2022..... | | 6.415.646 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022..... | | 6.674.397 | |

NOTER

| | | | | | Note |
|---|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|-----------|
| Andre værdipapirer | | | | | 5 |
| Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | | | |
| | | Obligationer | Investeringsforeninger | | |
| Dagsværdi 30. juni 2022..... | | 367.234 | 551.013 | | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | -52.377 | -107.680 | | |
| | | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 6 |
| | 30/6 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2021 gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 807.345 | 125.865 | 263.468 | 918.023 | |
| Anden gæld..... | 55.200 | 0 | 0 | 53.655 | |
| | 862.545 | 125.865 | 263.468 | 971.678 | |
| | | | | | |
| 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 29 tkr. pr. balancedagen. | | | | | |
| | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 8 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 807 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 5.826 tkr. | | | | | |
| Til sikkerhed for bankgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest III ApS har selskabet stillet selvskyldnerkaution. Gælden pr. 30. juni 2022 udgør 410 tkr. | | | | | |
| Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for realkreditgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest III ApS. Gælden pr. 30. juni 2022 udgør 950 tkr. | | | | | |
| Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for realkreditgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest II ApS. Gælden pr. 30. juni 2022 udgør 904 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 ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. | | | | | |
| | | 2021/22 | 2020/21 | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 10 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | | 1 | 1 | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sørensen Invest ApS for 2021/22 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. Opkrævede 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 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.

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

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

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.

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.