

# Sørensen Invest ApS

Fabersvej 14, 7100 Vejle  
CVR-nr. 24 23 20 26

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 6. december 2025

---

Egon Christian Sørensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Sørensen Invest ApS Fabersvej 14 7100 Vejle
	CVR-nr.: 24 23 20 26 Stiftet: 24. august 1999 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Direktion</b>	Nita Juel Nørgaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 6. december 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 6. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

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.

## **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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>153.022</b>	<b>237.762</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		366.658	473.673
Andre finansielle indtægter	1	80.100	129.052
Andre finansielle omkostninger		-63.059	-25.969
<b>Resultat før skat</b>		<b>536.721</b>	<b>814.518</b>
Skat af årets resultat	2	-37.663	-75.338
<b>Årets resultat</b>		<b>499.058</b>	<b>739.180</b>

### Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		366.658	473.673
Overført resultat		132.400	265.507
<b>I alt</b>		<b>499.058</b>	<b>739.180</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		5.867.261	5.837.176
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>5.867.261</b>	<b>5.837.176</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder		8.205.444	7.838.787
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>8.205.444</b>	<b>7.838.787</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.072.705</b>	<b>13.675.963</b>
Andre tilgodehavender		23.122	5.110
Tilgodehavende selskabsskat		22.628	62
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		74.136	124.834
Periodeafgrænsningsposter		11.816	5.910
<b>Tilgodehavender</b>		<b>131.702</b>	<b>135.916</b>
Andre værdipapirer	5	1.042.991	1.038.693
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.042.991</b>	<b>1.038.693</b>
Likvide beholdninger		181.313	294.113
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.356.006</b>	<b>1.468.722</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.428.711</b>	<b>15.144.685</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		7.946.694	7.580.036
Overført overskud		5.924.047	5.791.647
<b>Egenkapital</b>		<b>13.995.741</b>	<b>13.496.683</b>
Hensættelse til udskudt skat		846.106	843.634
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>846.106</b>	<b>843.634</b>
Gæld til realkreditinstitutter		380.060	490.544
Selskabsskat		0	102.965
Anden gæld		86.040	84.900
Langfristede gældsforpligtelser	6	466.100	678.409
Gæld til kreditinstitutter		110.484	107.584
Anden gæld		10.280	18.375
Kortfristede gældsforpligtelser		120.764	125.959
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>586.864</b>	<b>804.368</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.428.711</b>	<b>15.144.685</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Medarbejderforhold 9

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	7.580.036	5.791.647	13.496.683
Forslag til resultatdisponering		366.658	132.400	499.058
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>7.946.694</b>	<b>5.924.047</b>	<b>13.995.741</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	80.100	129.052
	<b>80.100</b>	<b>129.052</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	35.191	73.277
Regulering af udskudt skat	2.472	2.061
	<b>37.663</b>	<b>75.338</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2024		2.868.325
Tilgang		30.085
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>		<b>2.898.410</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024		2.968.851
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025</b>		<b>2.968.851</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>		<b>5.867.261</b>

Investerings ejendomme 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 281 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 388 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 107 tkr. samt en udlejningsprocent på 96 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,79 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,79 % vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Vejle.

## Noter

### 4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. juli 2024	258.750
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b>258.750</b>
Værdireguleringer 1. juli 2024	7.580.036
Årets værdireguleringer	366.658
<b>Værdireguleringer 30. juni 2025</b>	<b>7.946.694</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>8.205.444</b>

### 5 | Andre værdipapirer

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Værdipapir
Dagsværdi 30. juni 2025	1.042.991
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-42.252

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	490.544	110.484	0	598.128
Selskabsskat	0	0	0	102.965
Anden gæld	86.040	0	86.040	84.900
	<b>576.584</b>	<b>110.484</b>	<b>86.040</b>	<b>785.993</b>

### 7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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 0 tkr. pr. balancedagen.

## Noter

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 491 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 5.867 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest III ApS har selskabet stillet selvskyldnerkaution. Gælden pr. 30. juni 2025 udgør 394 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for realkreditgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest III ApS. Gælden pr. 30. juni 2025 udgør 808 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for realkreditgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest II ApS. Gælden pr. 30. juni 2025 udgør 549 tkr.

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

### 9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sørensen Invest ApS for 2024/25 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 eliminerings 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 årets 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets 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.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

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.

## 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 acontoskatte.

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.