



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 2023 - 30. JUNI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. december 2024

---

**Egon Christian Sørensen**

**CVR-NR. 24 23 20 26**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**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 2023 - 30. juni 2024
<b>Direktion</b>	Nita Juel Nørgaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 8. december 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 8. december 2024

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.

### **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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>237.762</b>	<b>353.031</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		473.673	1.140.717
Andre finansielle indtægter.....	1	129.052	67.399
Andre finansielle omkostninger.....		-25.969	-33.298
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>814.518</b>	<b>1.527.849</b>
Skat af årets resultat.....	2	-75.338	-85.165
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>739.180</b>	<b>1.442.684</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	400.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		473.673	1.140.717
Overført resultat.....		265.507	-98.033
<b>I ALT</b> .....		<b>739.180</b>	<b>1.442.684</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		5.837.176	5.837.176
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>5.837.176</b>	<b>5.837.176</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		7.838.787	7.515.113
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>7.838.787</b>	<b>7.515.113</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.675.963</b>	<b>13.352.289</b>
Andre tilgodehavender.....		5.110	18.210
Tilgodehavende selskabsskat.....		62	7.120
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		124.834	92.984
Periodeafgrænsningsposter.....		5.910	6.126
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>135.916</b>	<b>124.440</b>
Andre værdipapirer.....	5	1.038.693	943.607
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>1.038.693</b>	<b>943.607</b>
Likvide beholdninger.....		294.113	496.784
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.468.722</b>	<b>1.564.831</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.144.685</b>	<b>14.917.120</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		7.580.036	7.256.363
Overført overskud.....		5.791.647	5.376.140
Forslag til udbytte.....		0	400.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>13.496.683</b>	<b>13.157.503</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		843.634	841.573
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>843.634</b>	<b>841.573</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		490.544	598.129
Selskabsskat.....		102.965	118.905
Anden gæld.....		84.900	54.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>678.409</b>	<b>771.934</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		107.584	104.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	12.292
Anden gæld.....		18.375	29.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>125.959</b>	<b>146.110</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>804.368</b>	<b>918.044</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.144.685</b>	<b>14.917.120</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	125.000	7.256.363	5.376.140	400.000	13.157.503
Forslag til resultatdisponering.....		473.673	265.507		739.180
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-400.000	-400.000
<b>Overførsler</b>					
Tilladt udligning.....		-150.000	150.000		0
<b>Egenkapital 30. juni 2024.....</b>	<b>125.000</b>	<b>7.580.036</b>	<b>5.791.647</b>	<b>0</b>	<b>13.496.683</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	129.052	67.399	
	<b>129.052</b>	<b>67.399</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	73.277	82.895	
Regulering af udskudt skat.....	2.061	2.270	
	<b>75.338</b>	<b>85.165</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2023.....		2.868.325	
<b>Kostpris 30. juni 2024.....</b>		<b>2.868.325</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....		2.968.851	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....</b>		<b>2.968.851</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>		<b>5.837.176</b>	
<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 210 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 449 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 109 tkr. samt en udlejningsprocent på 85 %.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,83 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,83 % vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Vejle.</p>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.		Kapitalandele i dattervirksom- heder	
Kostpris 1. juli 2023.....		258.750	
<b>Kostpris 30. juni 2024.....</b>		<b>258.750</b>	
Værdireguleringer 1. juli 2023.....		7.256.364	
Årets værdireguleringer .....		323.673	
<b>Værdireguleringer 30. juni 2024.....</b>		<b>7.580.037</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>		<b>7.838.787</b>	

**NOTER**

					<b>Note</b>
<b>Andre værdipapirer</b>					<b>5</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:					
				Investeringsforeninger	
Dagsværdi 30. juni 2024.....				1.038.693	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....				60.920	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	598.128	107.584	30.950	702.889	
Selskabsskat.....	102.965	0	0	118.905	
Anden gæld.....	84.900	0	84.900	54.900	
	<b>785.993</b>	<b>107.584</b>	<b>115.850</b>	<b>876.694</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildekatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 103 tkr. pr. balancedagen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 598 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 5.837 tkr.					
Til sikkerhed for bankgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest III ApS har selskabet stillet selvskyldnerkaution. Gælden pr. 30. juni 2024 udgør 413 tkr.					
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for realkreditgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest III ApS. Gælden pr. 30. juni 2024 udgør 855 tkr.					
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for realkreditgæld i dattervirksomheden Sørensen Invest II ApS. Gælden pr. 30. juni 2024 udgør 670 tkr.					
					<b>2023/24</b>
					<b>2022/23</b>
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>9</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:					1                      1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sørensen Invest ApS for 2023/24 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 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

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 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.